



## OSLO TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 21.03.2017 i Oslo tingrett,  
**Saksnr.:** 16-047050TVI-OTIR/03  
**Dommer:** Dommerfullmektig Ellen Rognlien  
**Saken gjelder:** Krav om prisavslag og erstatning etter kjøp av bolig

---

Daniel Tomulevski  
Finn Georg Tomulevski  
Mari Elise Grøstad  
Maiken Hestenes Tomulevski

Advokat Andreas Møller  
Advokat Andreas Møller  
Advokat Andreas Møller  
Advokat Andreas Møller

**mot**

Håkon Carelius Svendsen

Advokat Fabian Christian Voss Skaane

---

## DOM

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

### Sakens bakgrunn

Ved kjøpekontrakt av 7. april 2015 kjøpte saksøkerne Daniel Tomulevski, Finn Georg Tomulevski, Mari Elise Grøstad og Maiken Hestenes Tomulevski (heretter kalt "saksøkerne", "kjøperne" eller "Tomulevski") eiendommen Nordlysveien 27 i Oslo. Selger var Håkon Svendsen (heretter kalt "saksøkte", "selger" eller "Svendsen"). Eiendommen er en hel tomannsbolig (horisontalt delt) på Grefsen i Oslo. Byggeår er 1947, og boligen er totalt 290 m<sup>2</sup>.

Svendsen kjøpte eiendommen i 1999, og har selv bodd der frem til salget våren 2015. Svendsen er elektroinstallatør. Kort tid etter at han overtok huset i 1999 sørget han for omtrekking av det elektriske anlegget, med blant annet nye PVC-ledninger, sikringer og brytere, og nytt sikringsskap. Han har forklart at han brukte ansatte og lærlinger i sitt eget firma til å gjøre dette arbeidet. Det har også blitt gjort en del arbeider i huset etter dette. I 2012 ble badene i 1. og 2. etasje totalrenovert. Det var Svendsens entreprenørfirma som gjorde arbeidene på badene.

Overtakelse fant sted 29. april 2015. Den 30. juni 2015 reklamerte Help forsikring, på vegne av kjøperne, til selger. Det ble reklamert over arealavvik i boligens utleiedel i underetasjen. Videre ble det reklamert over vanninntrenging i den samme utleiedelen, som hadde ført til fukt/mugg/råte i konstruksjonen, og skader på isolasjonen og på det elektriske anlegget. Ved brev av 27. august 2015 ble det reklamert over flere forhold ved boligen. Det ble vist til at kjøper hadde oppdaget vannlekkasje fra boligens yttertak og ned på loftet, som hadde ført til skader i takkonstruksjonen og loftsgulvet, og trolig også i etasjeskillet. Videre ble det i e-post av 3. september 2015 reklamert over ytterligere flere forhold ved boligen. I denne e-posten ble det reklamert over brannskader i teknisk rom i kjelleren. Det ble også reklamert på forhold knyttet til boligens elektriske anlegg.

Det var omfattende korrespondanse mellom partene høsten 2015 og vinteren/våren 2016. Partene kom ikke til enighet. Saksøkerne tok ut stevning for Oslo tingrett den 11. mars 2016. Det ble lagt ned påstand om prisavslag og erstatning utmålt etter rettens skjønn. Saksøkte innga tilsvaret den 9. mai 2016. Saksøkte påstod seg frifunnet.

Hovedforhandling i saken ble gjennomført 27. februar – 1. mars 2017. Daniel Tomulevski ga forklaring på vegne av saksøkerne. Svendsen ga også forklaring. I tillegg ble det gitt forklaring fra en rekke vitner. Det var også oppnevnt en rettsoppnevnt sakkyndig i saken. Dokumentasjon og nærmere opplysninger om bevisførsel for øvrig fremgår av rettsboken.

### **Saksøkerne har i korte trekk anført:**

Det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-1 for så vidt gjelder det elektriske anlegget. Saksøkte har i boligsalgsrapporten påtatt seg en forpliktelse til å utbedre forhold ved det elektriske anlegget, og han har ikke oppfylt forpliktelsen.

Det foreligger også en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7 for så vidt gjelder det elektriske anlegget. Saksøkte er elektroinstallatør, og han kjente eller måtte kjenne til at det forelå feil ved det elektriske anlegget. Det ble ikke gitt opplysninger om dette.

Videre foreligger det mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn saksøkerne hadde grunn til å regne med. Det foreligger alvorlige feil ved det elektriske anlegget, en lekkasje på loftet, skader i et teknisk rom i kjelleren, alvorlige feil ved de to badene, og et mindre arealavvik i utleiedelen i boligen. Utbedringskostnadene er tilstrekkelig store til at de oppfyller de krav Høyesterett har satt til utbedringskostnadenes størrelse i forhold til kjøpesummen. Det er videre av betydning av badene er fra 2012, og at det elektriske anlegget er oppgradert i 1999/2000. Det må også ses hen til at saksøkte har påtatt seg å utbedre det elektriske anlegget, og at han kan klandres for ikke å ha opplyst om feil på elektriske anlegget. Det foreligger ikke tilstrekkelige risikopplysninger i salgsdokumentasjonen. For så vidt gjelder skadene i det tekniske rommet i kjelleren går saksøktes opplysningsplikt foran saksøkernes undersøkelsesplikt.

Saksøkerne har ikke krenket saksøktes utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10. Saksøkte tapte sin rett til å forestå utbedring høsten 2015. Reklamasjonen av 3. september 2015 oppfyller kravene til nøytral reklamasjon. Fristen for selger for å tilby utbedring begynte å løpe fra dette tidspunktet. I november 2015 avviste saksøkte ansvar etter å ha fått besiktige eiendommen med egen sakkyndig. Saksøkte må selv bære risikoen for at han valgte å engasjere en sakkyndig uten elektrofaglig kompetanse.

Til tross for at saksøkte nektet å oversende den sakkyndiges rapport til saksøkerne, og til tross for at saksøktes utbedringsrett var tapt, tilbød saksøkerne i januar 2016 saksøkte på nytt å utbedre manglene. Jon H. Leeres sakkyndige rapport er ikke en ny reklamasjon. Saksøkte var ikke villig til å erkjenne at det forelå mangler, og saksøkte var ikke villig til å gi saksøkerne en tilbakemelding på hvilke forhold i Leeres rapport som ville bli utbedret. Saksøktes tilbud om utbedring var ikke uforbeholdent. Saksøkte var heller ikke villig til å utarbeide en fremdriftsplan for arbeidene, noe man i utgangspunktet var enige om, og som var nødvendig for at utbedringsarbeidene skulle kunne gjennomføres. Saksøkte tapte uansett sin utbedringsrett da saksøktesiden i februar 2016 instruerte Storo Elektro om ikke å møte opp på eiendommen da de etter avtalen skulle påbegynne utbedringsarbeidene.

Saksøkerne har krav på prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12. Prisavslaget skal settes til de utbedringskostnader som er nødvendige. Saksøktes sakkyndige vitners kostnadsanslag er for lave. Det skal ikke gjøres fradrag for standardheving. Saksøkte har bevisbyrden for at boligens verdi øker som følge av utbedringene. Selv om en utbedring medfører at det elektriske anlegget og loftet får noen nye komponenter, innebærer en partiell utbedring av badene en standardsvekkelse. Samlet sett skal det derfor ikke gjøres fradrag for standardheving. I alle tilfelle skal et fradrag gjøres skjønnsmessig, og levetidsbetraktninger er ikke uten videre avgjørende.

Saksøkerne har krav på erstatning utmålt etter rettens skjønn for tapte leieinntekter for utleiedelen. To av saksøkerne har måttet bo i utleiedelen i påvente av en løsning i saken. Saksøkte har unnlatt å oppfylle de forpliktelser han har påtatt seg i boligsalgsrapporten og tilbakeholdt opplysninger om det elektriske anlegget. Det foreligger derfor ansvarsgrunnlag for erstatning for indirekte tap. Det er ikke avgjørende at utleiedelen ikke er godkjent for utleie.

Saksøkerne har krav på forsinkelsesrenter på kravet om prisavslag og erstatning, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Saksøkerne har lagt ned slik påstand:

"1. Daniel Tomulevski, Finn Georg Tomulevski, Maiken Hestenes Tomulevski og Mari Elise Grøstad tilkjennes prisavslag og erstatning etter rettens skjønn.

2. Daniel Tomulevski, Finn Georg Tomulevski, Maiken Hestenes Tomulevski og Mari Elise Grøstad tilkjennes sakens omkostninger."

**Saksøkte har i korte trekk anført:**

Det foreligger ikke en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-1. Opplysningene i vedlegg D.1 til boligsalgsrapporten kan ikke tas til inntekt for at saksøkte har påtatt seg å utbedre de avvik som senere er avdekket. Saksøkte gjorde avtale med takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten om å utbedre en rekke forhold, og dette ble gjort. Uansett har saksøkte ikke ansvar ut over det som følger av § 3-9. Boligen er solgt "som den er".

Saksøkte har ikke kjent til de omfattende mangler ved boligen som er blitt avdekket. Han har brukt ansatte og lærlinger til å gjøre arbeider på det elektriske anlegget i boligen. Han har heller ikke opptrådt grovt uaktsomt. Det foreligger ikke noen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Det foreligger ikke en mangel i henhold til § 3-9. Eiendommen er ikke i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med. Ingen av forholdene som saksøkerne har påberopt seg oppfyller vesentlighetskravet i § 3-9, verken alene eller samlet.

De andre budgiverne tok forbehold for så vidt gjelder det elektriske anlegget. Saksøkerne må selv bære risikoen for at de ikke gjorde det. Saksøkerne ble gitt risikoopplysninger gjennom salgsdokumentasjonen. Saksøkerne hadde en klar oppfordring til å kontrollere det elektriske anlegget, jf. § 3-10. De må selv bære risikoen for at de ikke gjorde dette. Uansett vil en utbedring medføre at kvaliteten på det elektriske anlegget bli vesentlig forbedret sammenlignet med hva saksøkerne hadde grunn til å regne med. Levetidsbetraktninger og risikoopplysningene i salgsdokumentasjonen må hensyntas i vurderingen av om det foreligger en mangel i henhold til § 3-9.

Saksøkerne ble videre gitt risikoopplysninger om loftet og taket. I alle tilfelle er skadeomfanget som saksøkernes sakkyndige vitne har lagt til grunn for stort. For så vidt gjelder skadene i det tekniske rommet har saksøkerne misligholdt sin undersøkelsesplikt, jf. § 3-10. Det kan ikke utledes av salgsdokumentasjonen at saksøkte har påtatt seg å utbedre disse skadene. Uansett er skadene i det tekniske rommet og på loftet marginale.

Saksøkerne har også fått risikoopplysninger om badene. Badene er fra 2012, men er likevel gitt tilstandsgrad 2 og 3. Det er uten betydning at det er opplyst at garantitiden for badene ikke er løpt ut. I alle tilfelle er partiell utbedring av badene tilstrekkelig.

De forhold som Leere har tatt opp i sin tilleggsrapport av februar 2017 er nye forhold, som det er reklamert for sent over, jf. § 4-19.

Saksøkerne har uansett krenket saksøktes utbedringsrett i henhold til avhendingsloven § 4-10, og har derfor mistet sin rett til å kreve prisavslag. De innledende reklamasjonene gjaldt i hovedsak bygningsmessige forhold. Dette er årsaken til at saksøkte engasjerte en bygningsteknisk sakkyndig høsten 2015. Reklamasjonen av 3. september 2015 tilfredsstiller ikke kravene til nøytral reklamasjon, og utløste derfor ikke fristen for selger for å tilby utbedring. Saksøkerne har ikke spesifisert og identifisert avtalebruddet. Uansett er Leeres rapport en ny reklamasjon. Fristen for saksøkte for å tilby utbedring begynte uansett å løpe på nytt da.

Saksøkte har utvist tilstrekkelig aktivitet etter dette. Saksøkerne nektet imidlertid saksøkte tilgang til boligen for å besiktige den med egen sakkyndig. Kjøper og selger har en gjensidig lojalitetsplikt. Saksøkerne ønsket ikke balanse i partenes sakkyndige bistand. Saksøkte frafalt etter hvert kravet om å få besiktige boligen med egen sakkyndig, og aksepterte å engasjere et elektrikerfirma for å forestå utbedringsarbeidene. Saksøkerne nektet saksøkte å gjennomføre utbedringsarbeider med grunnlag i usaklige og uhjemlede krav. Saksøkerne krevde at saksøkte skulle innordne seg saksøkernes sakkyndige vurdering av behovet for utbedringer. Leeres rapport var for uklart til at saksøkerne kunne bekrefte

utbedring av samtlige forhold som er omtalt der. Leeres kostnadsoverslag var videre dramatisk, og har i ettertid vist seg ikke å stemme overens med andre sakkyndige vurderinger. Saksøkerne forsøkte også å diktere hvem saksøkte skulle engasjere for å forestå utbedringsarbeidene.

Et eventuelt prisavslag skal settes til nødvendige utbedringskostnader. Ved en utmåling av et eventuelt prisavslag må det gjøres fradrag for standardheving, særlig for så vidt gjelder det elektriske anlegget. Elektriske anlegg har en levetid på 20-40 år. Downlights har en levetid på 15 år. Ved en utbedring vil det elektriske anlegget bli kvalitetsmessig forbedret. Videre må kostnader relatert til utbedring av forhold som saksøkerne har forestått etter overtakelse trekkes fra.

Saksøkerne har ikke krav på erstatning for tapte leieinntekter. Ansvar for indirekte tap forutsetter at det foreligger skyld hos saksøkte. Uansett foreligger det ikke årsakssammenheng. Utleiedelen er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen, noe det ble opplyst om i salgsdokumentasjonen. Saksøkerne kan videre uansett ikke ha krav på erstatning for tapte leieinntekter for en periode på 15 måneder.

#### Saksøkte har lagt ned slik påstand:

"1. Håkon Carelius Svendsen frifinnes.

2. Daniel Tomulevski, Finn Georg Tomulevski, Mari Elise Grøstad og Maiken Hestenes Tomulevski dømmes til å betale sakens kostnader."

### **Rettens vurdering**

#### 1. Foreligger det en mangel?

Saksøkerne har anført at det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9. Saksøkerne har reklamert på det elektriske anlegget, brannskader i det tekniske rommet i kjelleren, vannlekkasje på loftet, og de to badene. For så vidt gjelder det elektriske anlegget, har saksøkerne også anført at det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-1 og § 3-7. Retten vil først ta for seg spørsmålet om det foreligger en mangel i henhold til § 3-1.

#### a. Avhendingsloven § 3-1

Saksøkerne har anført at det for så vidt gjelder det elektriske anlegget foreligger en mangel fordi eiendommen ikke er i samsvar med de krav som følger av avtalen, jf. § 3-1. Saksøkerne har anført at saksøkte har forpliktet seg til å utbedre det elektriske anlegget før overtakelse, og at det senere har vist seg at saksøkte ikke har forestått slik utbedring.

Det er på det rene at eiendommen er "solgt som den er", jf. avhendingsloven § 3-9. Avhendingsloven § 3-1 er fravikelig, og en generell ansvarsfraskrivelse som beskrevet i § 3-9 er nok til å fravike bestemmelsen, jf. Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008), kommentarer til § 3-1. Regelen i § 3-1 er den sentrale mangelsbestemmelsen når eiendommen *ikke* er solgt med en ansvarsfraskrivelse etter § 3-9.

Når er eiendom er solgt "som den er", er det i utgangspunktet liten plass for en vurdering i henhold til § 3-1. Spørsmålet er om dette stiller seg annerledes i denne saken fordi det fremgår av boligsalgsrapporten vedlegg D.1 at saksøkte forut for overtakelse skal utbedre en del forhold knyttet til det elektriske anlegget. **Retten mener at det klare utgangspunktet må være at dersom en selger opplyser i salgsdokumentasjonen at enkelte forhold skal utbedres før overtakelse, må en kjøper kunne stole på at dette faktisk blir gjort. Dersom det viser seg at selger ikke har forstått de aktuelle utbedringene, mener retten at eiendommen ikke er i samsvar med avtalen, og at kjøper kan påberope seg avhendingsloven § 3-1, til tross for at eiendommen er solgt "som den er".**

For å kunne vurdere om eiendommen i nærværende sak er i samsvar med avtalen, må det fastlegges hva saksøkte påtok seg å utbedre før overtakelsen, og hva saksøkte rent faktisk utbedret.

I vedlegg D.1 til boligsalgsrapporten er det inntatt en "*Forenklet vurdering av elektrisk anlegg*". I denne heter det blant annet:

4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	Skal utføres i regi av eier
8.2	Er det berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	Nei Dette skal utbedres av eier.
8.3	Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei Skal utbedres av eier.
9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	Nei Skal utbedres av eier.
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	Nei Skal utbedres av eier.
9.4	Er kabelinnføringer og hull uttettet?	Nei Skal utbedres av eier
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei Skal utbedres av eier

Saksøkte har forklart at takstmannen som utformet boligsalgsrapporten påpekte en del forhold ved det elektriske anlegget som ble definert som avvik. Saksøkte har forklart at han avtalte med takstmannen at han skulle utbedre disse forholdene. Saksøkte har videre

forklart at det i vedlegg D.1, slik dette opprinnelig lød, stod "Ja" på punktene 8.2, 8.3, 9.1, 9.3 og 9.4. I tillegg ble det lagt inn en kommentar om at "Skal utbedres av eier".

Saksøkte er selv elektroinstallatør. Han har forklart at han fikk en av sine ansatte til å utbedre forholdene som takstmannen hadde påpekt. Det fremgår av samsvarserklæring med ordrenummer 2507 at det som ble gjort var følgende:

- "El sjekk av huset og rep av mangler.
- # Festet kabler + tilkobling på loft
- # Byttet lyspære holdere på loft.
- # Rep av lysstyring på barnerom
- # Byttet lyspærer samt rep lysstyring i stue + sov 2 etg
- # Byttet lyspærer samt rep av lysstyring i stue 1etg
- # Tilkobling varmekabler på veranda samt bryter for disse.
- # Ryddet opp i sikringsskap samt merket kurser"

Saksøkte har videre forklart at takstmannen deretter kom tilbake, og at "Ja" ble endret til "Nei" på de ovennevnte punktene. Saksøkte har forklart at han var av den oppfatning at de avvik takstmannen hadde påpekt var tatt hånd om. Saksøkte har forklart at han ikke vet hvorfor kommentaren "Skal utbedres av eier" ble stående etter at takstmannen endret svaret fra "Ja" til "Nei" på de aktuelle punktene.

Det er ikke ført andre bevis for hva som ble avtalt mellom saksøkte og takstmannen, eller hva som rent faktisk ble utbedret på dette tidspunktet.

Retten tar først for seg spørsmål 8.2 og 8.3. Spørsmål 8.2 gjelder berøringsfare av spenningsførende deler eller fast elektrisk utstyr. Spørsmål 8.3 gjelder kabler som er utilstrekkelig festet eller som har synlige defekter. Retten legger til grunn at berøringsfare og utilstrekkelig festede kabler kan foreligge en rekke ulike steder i boligen. Retten mener at svaret "Skal utbedres av eier" må leses i lys av at det er inntatt som svar på en liste med "sjekkpunkter" i en "forenklet vurdering" av det elektriske anlegget som takstmannen har gjort. Det fremgår av vedlegg D.1 at det anbefales en "utvidet el-kontroll" og en profesjonell gjennomgang av anlegget. **Retten mener at saksøkerne ikke kunne ha en berettiget forventning om at takstmannen hadde gjort en fullstendig gjennomgang av el-anlegget i boligen, og avdekket alle eventuelle avvik. I forlengelsen av det mener retten som et utgangspunkt at svaret "Skal utbedres av eier" må tolkes slik at saksøkte i punkt 8.2 og 8.3 har forpliktet seg til å utbedre de forhold knyttet til berøringsfare og utilstrekkelig festede kabler som takstmannen påpekte.**

Samtidig må det tas i betraktning at saksøkte selv er elektroinstallatør, og at han selv har sørget for omtrekking av el-anlegget i boligen i sin eiertid. Han har dermed helt andre forutsetninger enn en vanlig selger til å kjenne til, og til å gjøre seg kjent med, feil ved det elektriske anlegget i boligen. **Retten antar videre at saksøkte selv var minst like godt i stand**



til å avdekke avvik ved det elektriske anlegget som takstmannen. På bakgrunn av bevisførselen i saken legger retten til grunn at saksøkerne fikk opplyst på privat visning og av megler at selger var elektroinstallatør. De var således kjent med saksøktes faglige bakgrunn da de kjøpte boligen. Det er også opplyst i salgsdokumentasjonen at selger hadde trukket om el-anlegget i sin eiertid. Saksøktes faglige bakgrunn, og hans særlige kjennskap til el-anlegget, ga etter rettens syn saksøkerne grunn til å forvente at saksøkte – i tillegg til de avvik takstmannen hadde påpekt – også ville utbedre eventuelle andre åpenbare avvik med hensyn til berøringsfare og utilstrekkelig festede kabler. Noen fullstendig gjennomgang av anlegget fra saksøktes side, med demontering av utstyr mv., kunne saksøkerne imidlertid (i utgangspunktet) ikke ha noen berettiget forventning om.

For retten er det ikke mulig å vurdere om saksøkte har utbedret de forhold takstmannen påpekte, all den tid retten ikke er kjent med hvilke forhold takstmannen påpekte. Den omstendighet at takstmannen – i følge saksøkte – endret teksten fra "Ja" til "Nei" på punkt 8.2 tilsier etter rettens syn at takstmannen var av den oppfatning at forholdene som var påpekt var utbedret. Takstmannen har imidlertid ikke forklart seg for retten, og det er derfor vanskelig å trekke noen sikre slutninger av dette. Retten har sett hen til at takstmannen lot kommentaren "Skal utbedres av eier" stå igjen på disse punktene. Dette kan indikere at takstmannen ikke mente at forholdene var fullt ut utbedret. På bakgrunn av bevisførselen i saken har retten imidlertid ikke grunnlag for å vurdere dette nærmere.

Det fremgår av samsvarserklæringen at saksøktes ansatte blant annet har "*[f]estet kabler + tilkobling på loft*". Videre fremgår det at det er gjort "*rep av lysstyring*" på flere rom. For retten er det uklart nøyaktig hva slags arbeid dette omfatter. Den rettsoppnevnte sakkyndige har i ettertid blant annet funnet avklippede strømførende kabler utsatt for direkte berøring på vaskerommet og i det tekniske rommet, kabler som er utilfredsstillende festet i det tekniske rommet, ledninger som er løst forlagt over taket i badstuen og bak inspeksjonsluken i gangen i 2. etasje, kabel som ikke er forskriftsmessig festet på soverom i 1. etasje, og løse kabler i sikringsskapet på loftet. Rettens inntrykk er at det ikke innebærer mye arbeid for en elektroinstallatør å avdekke disse forholdene. Flere av dem er synlige uten at utstyr må demonteres. Retten finner det derfor påfallende at de nevnte forholdene ikke var utbedret på tidspunktet for overtakelsen. Retten mener at saksøkerne kunne forvente at saksøkte utbedret åpenbare avvik med hensyn til berøringsfare og utilstrekkelig festede kabler, og at det ved overtakelsen forelå flere slike åpenbare avvik som ikke var utbedret.

Retten tar nå for seg punkt 9.1, 9.3 og 9.4. Punkt 9.1 gjelder forhold knyttet til sikringsskapet. Retten mener at det av punkt 9.1 kan utledes en plikt til å sørge for at utstyrsvern, kapslinger og ledninger er tilfredsstillende festet. Av samsvarserklæringen fremgår det at saksøktes ansatte har "*Ryddet opp i sikringsskap samt merket kurser*". For retten er det ikke mulig å vurdere om saksøkte har utbedret de forhold takstmannen påpekte under punkt 9.1. Det følger av den rettsoppnevnte sakkyndiges rapport at det i

sikringsskapet er påvist kabler som ikke er festet på en tilfredsstillende måte, at ledninger er forlagt løst, og at det er påvist kabel som ikke er terminert/avsluttet. Sistnevnte forhold medfører fare for direkte berøring. Retten viser her også til punkt 9.3 i vedlegg D.1. Rettens inntrykk er at en elektroinstallatør som undersøker sikringsskapet i boligen relativt raskt vil avdekke de ovennevnte feilene. Sikringsskapet er enkelt tilgjengelig. For retten er det derfor påfallende at forholdene ikke var utbedret ved overtakelsen. **Retten mener at saksøkerne kunne forvente at saksøkte hadde utbedret disse avvikene før overtakelse, jf. punkt 9.1, jf. 9.3.**

I punkt 10 er spørsmålet "*Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?*". Til dette er det svart "*Nei Skal utbedres av eier*". Av samsvarserklæringens siste punkt fremgår at saksøktes ansatte har "*[r]yddet opp sikringsskap samt merket kurser*". Retten legger til grunn at det eksisterte en kursfortegnelse ved overtakelsen, men at denne var ufullstendig. Retten viser her til den rettsoppnevnte sakkyndiges rapport. Retten oppfatter det derfor slik at saksøkte ved overtakelsen ikke hadde sørget for en kursfortegnelse som var "*i samsvar med antall sikringer*", jf. punkt 10. Retten legger til grunn at det for en elektroinstallatør er enkelt å oppdage at kursfortegnelsen ikke er i samsvar med antall sikringer. Retten mener at saksøkerne kunne forvente at saksøkte hadde ordnet opp i dette før overtakelsen, men at det ikke var gjort.

I punkt 4 i D.1 er det inntatt spørsmål om når det sist "*ble (...) gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (...)*". Spørsmålet inviterer etter rettens syn i utgangspunktet til et svar som angir en dato, eller i det minste et årstall. På spørsmål 4 er det i D.1 ikke oppgitt noen dato eller årstall. Isteden er det svart "*Skal utføres i regi av eier*".

For retten er det uklart hva slags "*kontroll/vedlikehold*" saksøkte skulle utføre. Retten oppfatter det slik at "*kontroll/vedlikehold*" omfatter både undersøkelser av det elektriske anlegget, og eventuelle nødvendige vedlikeholdsarbeider. I samsvarserklæringen heter det at saksøktes ansatte har utført "*El sjekk av huset og rep av mangler*". For retten er det uklart hva slags "*El sjekk av huset*" saksøktes ansatte forestod. Punktene som er merket med "#" i samsvarserklæringen gir inntrykk av at det i hovedsak var mindre forhold knyttet til lys og lysstyring som ble utbedret.

**Saksøkte har under hovedforhandlingen forklart at han i ettertid ser at gjennomgangen av anlegget som ble gjort "ikke er veldig omfattende og bra", at han burde ha "gått gjennom det elektriske anlegget på en helt annen måte", og at anlegget burde ha vært gjennomgått "punkt for punkt". Retten legger til grunn at saksøktes ansatte ikke forestod noen fullstendig gjennomgang av det elektriske anlegget. Hvis dette hadde blitt gjort, legger retten til grunn at i alle fall en betydelig del av de feil som senere har blitt avdekket ved el-anlegget hadde blitt avdekket. Retten mener imidlertid at det ikke nødvendigvis er naturlig å tolke punkt 4 om "*kontroll/vedlikehold*" slik at saksøkte hadde plikt til å forestå en**

fullstendig gjennomgang av det elektriske anlegget før overtakelse, og utbedre alle feil som ble funnet. Retten viser her til at det i samme dokument, punkt 13, er inntatt et spørsmål om det elektriske anlegget bør ha "en utvidet el-kontroll". På dette spørsmålet er det svart "Ja". Det heter videre at det elektriske anlegget i boligen "*er omfattende og bør gjennomgås av fagfolk innen el*". Retten mener at det er unaturlig å anbefale at el-anlegget bør ha en utvidet kontroll dersom det skal innfortolkes i punkt 4 en plikt for selger til å gjennomføre en fullstendig gjennomgang og utbedring av el-anlegget.

Samtidig mener retten at opplysningene om at "*kontroll/vedlikehold*" av el-anlegget skulle utføres ga saksøkerne en berettiget forventning om at betraktelig mer arbeid var gjort enn det som var realiteten. Retten viser her til at flere av de avvik som den rettsoppnevnte sakkyndige har funnet er synlige og enkelt tilgjengelige, slik som for eksempel synlige koblingsbokser som er bygget inn eller sagt igjennom (vaskerom og entré i 1. etasje), synlige kabler som er avklippet (vaskerom), synlige kabler som ikke er tilstrekkelig festet eller som ikke er terminert (teknisk rom og badstue). Retten viser videre til at en rekke av avvikene som den rettsoppnevnte sakkyndige har avdekket kan oppdages ved relativt enkle undersøkelser, slik som for eksempel forhold knyttet til koblingsbokser inne i vegg, og forhold bak inspeksjonsluker. Retten legger til grunn at en reell "*kontroll/vedlikehold*" av el-anlegget i det minste hadde fanget opp en betydelig del av de åpenbare, synlige og lett tilgjengelige avvik som den rettsoppnevnte sakkyndige har avdekket, og at i alle fall en god del av forholdene ville ha blitt utbedret.

Retten legger til grunn at saksøkte fullt ut var i stand til å utforme et riktig mandat til sine ansatte, og til å sette seg inn i hva som var blitt gjort. Retten mener at det kan stilles spørsmål ved om saksøkte ga sine ansatte et riktig og tilstrekkelig omfattende mandat vedrørende "*kontroll/vedlikehold*" av det elektriske anlegget. For retten fremstår det som saksøkte har valgt en for lettvent løsning, ved at han formodentlig har utbedret (de fleste av) forholdene takstmannen påpekte, men at han ikke har gjort mer enn dette – til tross for at både han og hans ansatte enkelt kunne avdekke at det forelå andre avvik ved det elektriske anlegget.

Samlet sett mener retten at saksøkerne på bakgrunn av opplysningene i D.1 kunne forvente at saksøkte før overtakelsen hadde:

- utbedret forhold knyttet til berøringsfare og utilfredsstillende festede kabler som takstmannen hadde påpekt, og andre åpenbare avvik av denne karakter (punkt 8.2 og 8.3)
- utbedret forhold knyttet til løse kapslinger, ledninger m.m. i sikringsskapet (punkt 9.1, 9.3, 9.4)
- sørget for en kursfortegnelse som var i samsvar med antall sikringer (punkt 10), og

- sørget for "kontroll/vedlikehold" av el-anlegget som i det minste fanget opp åpenbare, synlige og lett tilgjengelige avvik

Retten finner det sannsynliggjort at det på tidspunktet for overtakelsen forelå åpenbare, synlige og lett tilgjengelige avvik med hensyn til berøringsfare, utilfredsstillende festede kabler, og løse ledninger m.m. i sikringsskapet. Retten mener videre at det forelå en ufullstendig kursfortegnelse. I tillegg forelå det en rekke andre åpenbare, synlige og lett tilgjengelige avvik ved det elektriske anlegget. Retten mener på bakgrunn av dette at el-anlegget ikke var i den stand som saksøkerne kunne forvente etter avtalen. Det foreligger dermed en mangel i henhold til § 3-1.

Etter rettens syn kan denne mangelen gjøres gjeldende til tross for at eiendommen er solgt "som den er". Retten viser her til det som er sagt innledningsvis om at en kjøper må kunne forvente at forpliktelser som selger påtar seg i salgsdokumentasjonen blir gjennomført. Det endrer ikke rettens vurdering at utbedringsarbeidene ikke er nevnt i kjøpekontrakten mellom partene.

Når det gjelder omfanget av mangelen, nevner retten her at det ikke uten videre kan legges til grunn at dette tilsvarende alle de feil og avvik som den rettsoppnevnte sakkyndige senere har avdekket. Retten mener at den rettsoppnevnte sakkyndiges undersøkelser av eiendommen går noe lenger enn den "kontroll/vedlikehold" saksøkte har påtatt seg å forestå gjennom opplysningene i vedlegg D.1. Retten mener videre at ikke alle utbedringer av el-anlegget som har vist seg å være nødvendig uten videre kan omtales som "vedlikehold". Retten finner ikke grunn til å gå nærmere inn på omfanget av mangelen etter § 3-1. Som det fremgår nedenfor har retten kommet til at det i denne saken også foreligger en mangel i henhold til § 3-9. Rettens utmåling av prisavslag i saken vil baseres på vurderingen i henhold til § 3-9.

#### b. Avhendingsloven § 3-7

Saksøkerne har også påberopt seg avhendingsloven § 3-7 for så vidt gjelder det elektriske anlegget i boligen. Retten finner grunn til også å ta stilling til om det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7. Vurderingen i henhold til § 3-7 har betydning for rettens videre vurdering, herunder vurderingen etter avhendingsloven § 3-9.

Det følger av avhendingsloven § 3-7 at:

"Eigedomen har mangel dersom kjøperen ikke 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."

Retten legger til grunn at det kreves forsett eller grov uaktsomhet på selgers side for at det skal foreligge mangel, jf. Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008), side 150.

Saksøkerne har anført at saksøkte kjente eller måtte kjenne til i alle fall noen av de avvik som senere er avdekket ved det elektriske anlegget, jf. avhendingsloven § 3-7. Saksøkerne har vist til at saksøkte selv er elektroinstallatør, at han har fått ansatte og lærlinger til å gjøre arbeider i sin private bolig, og at han har erkjent at han ikke har fulgt opp dette arbeidet i tilstrekkelig grad. Saksøkerne har videre vist til at saksøkte under hovedforhandlingen har forklart at han i ettertid ser at gjennomgangen av anlegget som ble gjort "ikke er veldig omfattende og bra", at han burde ha "gått gjennom det elektriske anlegget på en helt annen måte", og at anlegget burde ha vært gjennomgått "punkt for punkt".

Saksøkte har forklart at han kort tid etter at han overtok huset i 1999 – i perioden 2000-2002 – sørget for omtrekking av det elektriske anlegget, med blant annet nye PVC-ledninger, sikringer og brytere, og nytt sikringsskap. Det har også blitt gjort noen mindre arbeider på det elektriske anlegget etter dette. Saksøkte har forklart at han i all hovedsak fikk ansatte og lærlinger i sitt eget firma til å gjøre arbeidene på el-anlegget. Han har forklart at han burde ha fulgt opp arbeidet bedre og sørget for å dokumentere arbeidene. Han har videre forklart at han gjorde mindre arbeider i huset selv, blant annet bygget han gipskasser til downlights. Saksøkte har forklart at han er overrasket over hvor mange avvik ved det elektriske anlegget som senere er avdekket.

Det er ikke ført andre bevis for så vidt gjelder hvem som har gjort arbeidene på det elektriske anlegget i boligen eller hvordan dette ble gjort.

Det første spørsmålet for retten er om saksøkte kjente eller måtte kjenne til at det på overtakelsestidspunktet forelå feil ved det elektriske anlegget.

Retten finner saksøktes forklaring om at han ikke i særlig grad kontrollerte eller gjorde seg kjent med arbeidene som ble gjort på el-anlegget i boligen hans i perioden 2000-2002, påfallende. Han er selv elektroinstallatør, og han bodde i boligen mens arbeidene ble gjort. Han er videre, etter dette, bodd i boligen i over ti år. **Retten mener at det fremstår som helt usannsynlig at saksøkte har vært ukjent med i alle fall en betydelig del av de feil som senere er avdekket ved el-anlegget. Særlig gjelder dette forholdene som senere er avdekket ved sikringsskapet. Sikringsskapet er enkelt tilgjengelig, og det er en sentral del av boligens el-anlegg.** Retten mener at saksøkte også må ha vært kjent med de forhold som er avdekket med hensyn til synlige kabler/ledninger som er utilstrekkelig festet eller avklippet, og synlige koblingsbokser som er bygget inn eller sagt over. Etter omstendighetene mener retten at det også er svært sannsynlig at saksøkte var kjent med i alle fall en god del av forholdene som er avdekket i koblingsbokser i vegg og bak

inspeksjonsluker, og forholdene knyttet til boligens downlights. Dette er forhold som er enkelt tilgjengelige for en elektroinstallatør. Samlet sett finner retten det sannsynliggjort at saksøkte har vært godt kjent med el-anleggets tilstand. Retten mener at saksøkte i det minste har opptrådt grovt uaktsomt med hensyn til en god del av de feil ved el-anlegget som er avdekket.

Retten har sett hen til at en del av avvikene som er avdekket medfører brannfare. For retten fremstår det som underlig at saksøkte ønsket å bo i en bolig med et anlegg som har brannfarlige løsninger. Dette kan indikere at saksøkte ikke har vært kjent med avvikene. Dette endrer imidlertid ikke rettens vurdering. For retten fremstår det som at saksøkte har "tatt lett på" arbeider på el-anlegget i sin egen bolig, og at han, med sin fagkunnskap, har følt seg noenlunde trygg på at avvikene ikke ville realisere seg i brann.

Retten legger til grunn at saksøkte kjente eller i alle fall måtte kjenne til i alle fall en betydelig del av de avvik ved el-anlegget som senere er avdekket.

Spørsmålet for retten blir videre om saksøkte har gitt manglende opplysninger om el-anlegget.

Det er opplyst i vedlegg D.1 til boligsalgsrapporten at omtrekking av el-anlegget er utført i selgers eiertid, nemlig rundt årtusenskiftet. Saksøkerne ble gjennom vedlegg D.1 videre gitt opplysning om at el-anlegget var "omfattende", og det ble anbefalt en utvidet el-kontroll og en profesjonell gjennomgang av anlegget. I vedlegg D.1 er det som nevnt flere steder gitt følgende svar på sjekkpunkter vedrørende det elektriske anlegget: "*Nei Skal utbedres av eier*". Kommentaren "*Skal utbedres av eier*" indikerer et behov for utbedringer, og dermed at alt ikke var som det skulle med boligens el-anlegg. I så fall er det ting som tyder på at "Nei" ikke er riktig svar på spørsmålet. Svarene i vedlegg D.1 fremstår altså som motstridende. Samlet sett mener retten at saksøkerne gjennom D.1 ble gitt et varsel om at el-anlegget burde gjennomgås av fagfolk, og at det var behov for utbedringer. Samtidig ble det opplyst at saksøkte skulle utbedre en rekke forhold før overtakelse, men det var ikke holdepunkter for at selger hadde foretatt en fullstendig gjennomgang.

I egenerklæringsskjemaet er det under punkt 7 om el-anlegg kun henvist til boligsalgsrapporten. I tillegg er det opplyst at arbeider på el-anlegget er utført av faglærte, nemlig Elektromesteren og Godt Bygg Elektro AS. Av side 1 i egenerklæringsskjemaet fremgår det at saksøkte har en e-postadresse som slutter med "@godtbygg.no".

Retten mener at det ikke i tilstrekkelig grad er synliggjort i salgsdokumentasjonen at saksøkte selv, og ved hjelp av egne ansatte, har forestått arbeidene på el-anlegget i boligen. Retten mener videre at det ikke i tilstrekkelig grad kommer frem gjennom salgsdokumentasjonen at dokumentasjon for el-anlegget mangler på en rekke punkter. Saksøkte

har forklart at han "tok lett på" kontroll og dokumentasjon av arbeidene som ble gjort i hans private bolig i 2000-2002. Retten mener at dette er opplysninger som en kjøper etter omstendighetene må kunne regne med å få.

Retten mener videre at det gjennom salgsdokumentasjonen har blitt underkommunisert hva slags tilstand det elektriske anlegget var i. Retten mener at saksøkte i alle fall måtte kjenne til at det forelå en rekke forskriftsavvik ved el-anlegget. Retten viser til det som er sagt over om dette. Det er ikke gitt informasjon i salgsdokumentasjonen som kan sette kjøperen på sporet av dette. Dette er opplysninger som en kjøper må kunne regne med å få. Videre er det i salgsdokumentasjonen opplyst at selger skal utbedre en rekke forhold før overtakelse. Samlet sett etterlater vedlegg D.1 ikke et inntrykk av at det foreligger omfattende avvik ved det elektriske anlegget i boligen. Riktignok er det i salgsdokumentasjonen oppfordret til å foreta en utvidet el-kontroll og en profesjonell gjennomgang av el-anlegget. Retten mener imidlertid at saksøkte, med sin faglige bakgrunn og i lys av at han selv har forestått oppgraderinger av det elektriske anlegget i boligen, pliktet å gi klart mer utfyllende informasjon om el-anleggets tilstand enn han har gjort. Oppfordringen til kjøperen om å undersøke el-anlegget er etter omstendighetene ikke tilstrekkelig.

Det foreligger feil ved el-anlegget som saksøkte kjente eller måtte kjenne til, og saksøkerne fikk ikke opplysning om dette. Saksøkerne hadde grunn til å regne med å få slike opplysninger. Retten legger videre til grunn at det har innvirket på avtalen at slike opplysninger ikke ble gitt. Det foreligger etter dette en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Retten finner ikke grunn til å ta stilling til omfanget av mangelen i henhold til § 3-7. Som det fremgår nedenfor, har retten kommet til at det også foreligger mangel i henhold til § 3-9. Rettens utmåling av prisavslag i saken vil baseres på vurderingen i henhold til § 3-9.

c. Avhendingsloven § 3-9 annet punktum

Saksøkerne har anført at eiendommen har en mangel fordi den er i "*vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles*", jf. § 3-9 annet punktum. Saksøkerne har vist til at det er avdekket omfattende avvik i det elektriske anlegget, at det er avdekket behov for utbedringer av det tekniske rommet i kjelleren, at det er avdekket lekkasje på loftet, at eiendommens to bad ikke er tette, og at det foreligger et arealavvik i hybelen i kjelleren.

Det er i saken ikke krevd prisavslag for manglene ved de to badene eller arealavviket. For så vidt gjelder badene har partene bitt enige om at saksøkte skal forestå utbedring. Retten legger imidlertid til grunn at det i vurderingen av om det foreligger en mangel etter § 3-9

også skal tas i betraktning de feil som er avdekket på badene. Partene har vært enige om dette. Retten vil i vurderingen i henhold til § 3-9 også ta i betraktning feilene ved el-anlegget, selv om retten har kommet til at det for så vidt gjelder el-anlegget foreligger mangel i henhold til § 3-1 og § 3-7.

Det sentrale vurderingstemaet etter § 3-9 er hva kjøper hadde grunn til å regne med. Ved denne vurderingen skal det tas hensyn til kjøpesummen, men også "tilhøva elles". Det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering, jf. Rt. 2002 s. 1425 og Rt. 2007 s. 1587.

For at vesentlighetskravet i § 3-9 skal være oppfylt, må det foreligge et utvilsomt misforhold mellom eiendommens tilstand og det en kjøper kunne regne med, jf. Rt. 2007 s. 1587 og Rt. 2010 s. 103. Det ligger i dette at kjøper av en brukt bolig som selges "som den er" aksepterer en risiko for ukjente feil. Det er først når eiendommens faktiske tilstand er *vesentlig dårligere* enn hva kjøper kunne regne med, at det foreligger en mangel. Dersom det foreligger flere feil ved eiendommen, skal det foretas en samlet vurdering av om disse fører til at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Det er på det rene at utbedringskostnadene sammenlignet med kjøpesummen er et relevant moment i vesentlighetsvurderingen. Det følger av rettspraksis at utbedringskostnader på 3-6 % av kjøpesummen har vært akseptert som tilstrekkelige, jf. Rt. 2010 s. 103. I avgjørelsen Rt. 2010 s. 103 uttalte imidlertid Høyesterett at utbedringskostnadene "*som et utgangspunkt – må ligge i den øvre delen av dette spennet*", jf. avsnitt 49. Hvor store utbedringskostnadene må være for at vesentlighetskravet skal være oppfylt avhenger av boligens karakter og standard. Det er grunn til å kreve høyere utbedringskostnader før vesentlighetsterskelen er nådd når det er tale om en eldre bolig enn når det er tale om en nyere bolig. Feil ved eiendommer blir mer påregnelig jo eldre boligen er. Vesentlighetsterskelen er derfor gjennomgående høyere ved kjøp av eldre boliger. Dersom det er foretatt utbedringer på deler av eiendommen, er det imidlertid alderen på den aktuelle bygningsdelen som skal tas i betraktning.

Utbedringskostnadene er kun en del av den helhetsvurderingen som skal foretas. Ved avgjørelsen av om vesentlighetskravet er oppfylt må også andre forhold tas i betraktning, blant annet salgssituasjonen, feilens art og betydning, og boligens karakter og standard, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51.

Negative opplysninger i salgsdokumentene hever vesentlighetsterskelen. Hvis det er opplyst om skadene ved eiendommen i forbindelse med salget, kan kjøper ikke gjøre disse gjeldende som mangel. I mange tilfeller er imidlertid skadene bare antydning, uten at skadeomfanget fremkommer klart. Dersom det senere oppdages skader som er påregnelige i forhold til hva som er opplyst, vil vesentlighetskravet sjelden være oppfylt – uavhengig av utbedringskostnader. Dersom kjøper hadde oppfordring til å gjøre nærmere



undersøkelser, men valgte ikke å gjøre slike, og heller ikke tok forbehold, må kjøper normalt bære risikoen for feil som viser seg å være mer omfattende enn først antatt, jf. Rt. 2002 s. 1425.

Dersom opplysningene som gis i forbindelse med salget derimot er vage og lite konkrete, og kjøper ikke ville ha kunnet avdekke feilene ved alminnelige undersøkelser i forbindelse med salget, er situasjonen en annen. Retten viser her til avgjørelsen LA-2005-176497. Det samme gjelder dersom de senere konstaterte skadene har en helt annen årsak eller et annet omfang enn hva opplysningene som var gitt gjaldt. Retten viser her til avgjørelsen LF-2006-041460. I en slik situasjon er det ikke rimelig at kjøper må bære risikoen for feilene.

Retten vil først ta for seg hva saksøkerne, ut fra de opplysninger som ble gitt i salgssituasjonen, hadde grunn til å regne med for så vidt gjelder boligens faktiske tilstand.

Den aktuelle boligen er en hel tomannsbolig på totalt 290 m<sup>2</sup>, som er bygget i 1947. Det dreier seg altså om en eldre bolig. Det er imidlertid på det rene at badene ble bygget i 2012. Det er videre på det rene at det elektriske anlegget ble oppgradert i 1999/2000.

En av saksøkerne, Daniel Tomulevski, forklarte seg under hovedforhandlingen. Han forklarte at han og hans bror var på privat visning på den aktuelle boligen etter at det hadde vært holdt fellesvisning og budrunde. De ble vist rundt av det han oppfattet var en leieboer, all den tid selger selv på dette tidspunktet var innlagt på sykehus. Tomulevski har forklart at de fikk informasjon om at selger var elektriker og at han drev et stort entreprenørfirma. Tomulevski har forklart at de ble forespeilet at "alt var flott og fint". Etter privatvisningen la Tomulevski inn bud på eiendommen.

Tomulevski har forklart at de gikk gjennom salgsdokumentasjonen før de la inn bud, men at de ikke "hang seg så mye opp i det", all den tid de hadde fått "veldig mange svar" fra leieboeren som hadde vist dem rundt, og at de hadde blitt beroliget av at selger var elektriker.

Retten tar først for seg opplysningene som er gitt om det elektriske anlegget.

I vedlegg D.1 til boligsalgsrapporten heter det blant annet følgende om det elektriske anlegget:

"Det gjenstår å slutføre noe arbeider på det elektriske anlegget. Anlegget er omfattende slik at det anbefales å få en profesjonell gjennomgang av dette."

"Anlegget ble trukket om i 2000-2002. Nytt sikringskap ble montert. Kurser til kjøkken i 1. etasje ble oppgradert i 2011.

"(...) Hele anlegget er oppgradert etter 1999 ifølge eier."

På spørsmål om det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll er det i boligsalgsrapporten svart "Ja". Det er lagt til at "*Det elektriske anlegget er omfattende og bør gjennomgås av fagfolk innen el.*" I tillegg til dette er det flere steder gitt uttrykk for at forhold ved det elektriske anlegget skal utbedres av selger, jf. punkt 8.2, 8.3, 9.1, 9.3, 9.4 og 10 i vedlegg D.1 til boligsalgsrapporten. El-anlegget er gitt tilstandsgrad 2, noe som betyr at det er vurdert å ha "vesentlige avvik".

Tomulevski har forklart at han ikke tenkte noe over at det stod i boligsalgsrapporten at det elektriske anlegget burde gjennomgås. Han har videre forklart at han forstod det slik at selger skulle utbedre eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget før overtakelse. Tomulevski har også forklart at det elektriske anlegget ikke var et tema i kontraktsmøtet eller ved overtakelsen. Han har forklart at de ved overtakelsen fikk utlevert en rekke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra selger. Tomulevski har forklart at punktene i boligsalgsrapporten vedlegg D.1 om det elektriske anlegget ikke ble gjennomgått ved overtakelsen, men at han festet lit til at alt var ordnet opp i.

Retten mener at saksøkerne, på bakgrunn av opplysningene i boligsalgsrapporten, hadde grunn til å regne med at det elektriske anlegget var oppgradert etter byggeåret, nærmere bestemt i 2000-2002. Retten viser her til at det heter i D.1 at "*[h]ele anlegget er oppgradert etter 1999*", og at "*[a]nlegget ble trukket om i 2000-2002*". Retten legger til grunn at elektriske anlegg generelt anses å ha en levetid på 20-40 år. Da saksøkerne kjøpte den aktuelle boligen våren 2015 kunne de altså forvente en betydelig gjenstående levetid på det elektriske anlegget.

Samtidig er det flere risikoopplysninger i boligsalgsrapporten. For det første står det flere steder at anlegget er "omfattende" og at det anbefales en profesjonell gjennomgang av det. For det andre har takstmannen som har skrevet boligsalgsrapporten svart "Ja" på spørsmål om det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll. For det tredje er det gitt uttrykk for at selger skal utbedre en rekke forhold. Dette indikerer, slik retten ser det, at alt ikke var som det skulle være med det elektriske anlegget. Det er også opplyst at det "*gjenstår å slutføre noen arbeider*". I lys av disse opplysningene mener retten at saksøkerne ikke kunne forvente å få et feilfritt elektrisk anlegg fra 2000-2002. Retten mener at opplysningene som er gitt om det elektriske anlegget i salgsdokumentasjonen hever vesentlighetsterskelen.

Saksøkerne undersøkte ikke det elektriske anlegget nærmere, til tross for at de ble gitt en særskilt oppfordring til det. Saksøkerne tok heller ikke forbehold knyttet til det elektriske anlegget da de la inn bud på eiendommen, slik alle de andre budgiverne gjorde. Når saksøkerne ikke undersøkte det elektriske anlegget nærmere, til tross for at de ble gitt en

særskilt oppfordring til det, mener retten at utgangspunktet er at saksøkerne selv må bære risikoen for feilene som senere er avdekket.

Flere av de feil som senere er avdekket ved det elektriske anlegget er, slik retten ser det, av alvorlig karakter. Det er avdekket forskriftsavvik som kan medføre brannfare og berøringsfare. Retten viser her til forhold ved sikringsskapet, avklippede ledninger, brannfarlig montering av downlights, og koblingsbokser, koblinger og ledninger som er i kontakt med brennbart materiale. Retten viser til at den rettsoppnevnte sakkyndige har forklart at det dreier seg om flere brannfarlige forhold, at det er sannsynlig at det foreligger berøringsfarlige forhold, og at det ikke er trygt å bo i boligen slik den er nå. Retten legger dette til grunn. Videre er det avdekket feil i et svært stort omfang. Det er avdekket feil ved det elektriske anlegget i nær sagt alle rom i den 290 m<sup>2</sup> store boligen. **Retten mener at det må tillegges vekt i vesentlighetsvurderingen at det dreier seg om feil av en slik karakter og av et slikt omfang.**

Selv om saksøkerne var kjent med at det elektriske anlegget var "omfattende", og ble anbefalt å gjøre en profesjonell gjennomgang av det, mener retten at det ikke var påregnelig for saksøkerne at det forelå så vidt mange og alvorlige avvik ved det elektriske anlegget. Retten mener at opplysningene i vedlegg D.1 ga saksøkerne grunn til å forvente at det elektriske anlegget måtte gjennomgås, og at det måtte påregnes noen oppgraderinger, for eksempel på bakgrunn av alder og at det er tale om en stor bolig. De feil som senere har blitt avdekket er, slik retten ser det, i hovedsak ikke utslag av utidsmessighet eller behov for vedlikehold, men isteden feil som i betydelig utstrekning skyldes feilmonteringer og forskriftsstridige løsninger. Retten mener at de risikoopplysninger som er gitt om det elektriske anlegget ikke antyder feil av en slik karakter eller av et slikt omfang som senere ble avdekket.

Retten har etter en samlet vurdering kommet til at saksøkerne ikke selv må bære risikoen for feilene ved det elektriske anlegget. Retten har i sin vurdering lagt vekt på at selger selv er elektroinstallatør, og at det elektriske anlegget ble trukket om i hans eiertid. Som det er redegjort for over har retten kommet til at saksøkte gjennom salgsdokumentasjonen påtok seg å utbedre forhold ved det elektriske anlegget, og at han kan klandres for ikke å ha gitt mer utfyllende opplysninger. Selv om saksøkerne ikke undersøkte el-anlegget nærmere, til tross for en særskilt oppfordring til det, mener retten at det i denne saken ikke er rimelig at de selv bærer risikoen for feilene ved el-anlegget. Saksøkte var betydelig bedre kjent med el-anleggets tilstand enn hva en ordinær selger ville ha vært. Til tross for dette er det gitt svært begrensede opplysninger om el-anlegget i salgsdokumentasjonen. Oppfordringen om å gjøre undersøkelser kan i en slik situasjon ikke være nok til at kjøper overtar risikoen for feil. Etter omstendighetene mener retten at saksøkerne ikke må bære risikoen for feilene ved det elektriske anlegget.

Retten nevner her at saksøkerne ikke kunne regne med at boligens downlights ville ha lang levetid, eller at de var montert i tråd med dagens standarder. Retten legger til grunn at downlights som montert i 2002-2002 er montert på en annen måte og med annet utstyr enn det som er dagens standard. Retten legger videre til grunn at downlights generelt har en levetid på ca. 15 år. Det betyr at boligens downlights nesten hadde nådd sin levetid på tidspunktet for overtakelsen. Retten legger likevel vekt på feilene ved boligens downlights i vurderingen etter § 3-9. Årsaken til det er at det er avdekket montering av downlights direkte i brennbart materiale, noe som, slik retten oppfatter det, også var forskriftsstridig i 2002. Videre er det avdekket montering av downlights i strid med produsentens monteringsanvisning. Slik retten ser det, er feilene som er avdekket ved boligens downlights ikke bare et utslag av utidsmessighet. Retten vil imidlertid hensynta levetiden til boligens downlights i beregningen av utbedringskostnadene nedenfor.

Retten har videre under tvil kommet til at skadene på det tekniske rommet i kjelleren går ut over hva saksøkerne hadde grunn til å regne med. Retten mener at saksøkerne på dette punktet i utgangspunktet ikke har overholdt sin undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10. Det er på det rene at det tekniske rommet var tilgjengelig for saksøkerne på visning, og at de ville ha oppdaget sotskadene dersom rommet hadde blitt undersøkt. Retten mener videre at saksøkerne hadde oppfordring til å undersøke dette rommet på visning, all den tid det var opplyst i boligsalgsrapporten at det hadde vært en brann i berederrommet. Retten har imidlertid lagt avgjørende vekt på at det i vedlegg D.1 til boligsalgsrapporten er opplyst at "Det har vært brann i bod for bereder i 2012. Dette er utbedret.", og at det aktuelle rommet er et teknisk rom i boligens kjeller. Retten oppfatter det slik at saksøkte etter brannen sørget for å bytte ut tilkoblingen til berederen, slik at det nå er en fast tilkobling istedenfor tilkobling via støpsel. Sotskader i rommet, og den smeltede sentralstøvsugeren, hadde saksøkte imidlertid ikke utbedret. Når det er opplyst – helt generelt – at "Dette er utbedret" i boligsalgsrapporten, og tatt i betraktning at det dreier seg om et teknisk rom, mener retten at saksøkerne ikke kan anses å ha overtatt risikoen for dette forholdet.

Når det gjelder feilen som er avdekket på loftet, har retten kommet til at saksøkerne selv må bære risikoen for denne. Retten legger til grunn at det er tale om en skjult feil, som selger ikke var kjent med og som kjøper ikke hadde forutsetninger for å oppdage på visning, jf. § 3-10. Slik retten ser det, er det gitt så vidt mange risikoopplysninger knyttet til loftet og taket i boligsalgsrapporten at kjøper må anses å bære risikoen for feilen som er avdekket på loftet. Retten viser til at det på side 31 i boligsalgsrapporten er omtalt at det må sørges for bedre ventilasjon av loftsrommet slik at kondensering unngås, og at det på side 36 er opplyst at "Omlegging av tak må påregnes". Det er gitt tilstandsgrad 2 og 3 på loft og tak. Saksøktes sakkyndige vitne Lars Jørgen Hoholm har forklart at hovedårsaken til feilen som er avdekket på loftet ikke er kondensering som følge av utilfredsstillende ventilasjon, men derimot at det er et hull i taket ved rørgjennomføringen, og at det derfor er sannsynlig at det har regnet inn. Retten legger dette til grunn. På bakgrunn av

risikoopplysningene i boligsalgsrapporten måtte saksøkerne være forberedt på omlegging av taket. Retten mener at disse risikoopplysningene gjorde det påregnelig for saksøkerne at det kunne være utettheter og fuktproblematikk i taket. Dette hever vesentlighetsterskelen betraktelig. Retten viser her til avgjørelsen LB-2009-102360. Selv om feilen som senere er avdekket ikke først og fremst har sitt opphav i utidsmessighet og manglende vedlikehold av taket, men isteden fremstår som en konstruksjonsfeil, mener retten at saksøkerne har overtatt risikoen for lekkasjer o.l. fra taket. Retten vil derfor ikke ta i betraktning lekkasjen på loftet i vesentlighetsvurderingen.

Saksøkerne har videre vist til at de to badene har vist seg å være utette. Ved vanntesting av badene har det oppstått lekkasjer til andre rom. Retten legger til grunn at badenes membran er utett i overgangen mellom gulv og vegg. Saksøkernes sakkyndige vitne Trygve Osnes har karakterisert badene som "slett arbeid".

Badene er gitt tilstandsgrad 2 og 3 i boligsalgsrapporten, noe som indikerer vesentlige avvik. I boligsalgsrapporten heter det at det er "*Fukt i tilliggende konstruksjoner*". Det er også opplyst at sluket på badet i 2. etasje ikke var tilgjengelig for inspeksjon, og at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av sluk, membran og tettesjikt. Samtidig heter det i boligsalgsrapporten at selger har opplyst at det er lagt "smøremembran" og "plastsluk", og at dokumentasjon er fremlagt. Gjennom boligsalgsrapporten ble saksøkerne opplyst om at takstmannen ikke hadde undersøkt sluk, membran og tettesjikt på badet i 2. etasje, og de ble oppfordret til å foreta nærmere undersøkelser av det.

Opplysningene som er gitt om badene hever vesentlighetsterskelen. Retten har imidlertid under tvil kommet til at opplysningene i boligsalgsrapporten ikke er tilstrekkelige til at saksøkerne selv må bære risikoen for at de to badene ikke var tette. Det er opplagt at en kjøper må kunne forvente at et bad fra 2012 har gulvmembran som er tett. Retten oppfatter det slik at tilstandsgrad 2 og 3 først og fremst er satt fordi takstmannen ikke har kunnet undersøke sluk, membran m.m. Heller ikke den generelle opplysningen om "*Fukt i tilliggende konstruksjoner*" gir etter rettens syn et tilstrekkelig varsel om at badenes gulvmembran ikke var tett i overgangen mellom gulv og vegg. Retten viser her til at badene har en dusjløsning uten dusjkabinett, noe som medfører at flisene i dusjonen regelmessig utsettes for vann. En generell opplysning om "*Fukt i tilliggende konstruksjoner*" er etter rettens syn for vag og lite konkret til at det må anses påregnelig for saksøkerne at badenes membran var utett i overgangen mellom gulv og vegg. Det ville heller ikke vært mulig for saksøkerne å avdekke dette ved alminnelige undersøkelser. Videre viser retten til at det fremgår av boligsalgsrapporten at selger har opplyst at det er lagt smøremembran og at dokumentasjon er fremlagt. Retten mener at saksøkerne ikke kan anses å ha overtatt risikoen for feil ved badene.

Saksøkerne har for så vidt gjelder vesentlighetsvurderingen også vist til et mindre arealavvik i hybelen. Arealavviket ble i liten grad belyst under hovedforhandlingen. Retten

har kommet til at dette mindre arealavviket ikke skal tillegges vekt i vesentlighetsvurderingen.

Retten mener altså at det i vesentlighetsvurderingen må ses hen til feilene som er avdekket ved det elektriske anlegget, sotskadene i det tekniske rommet i kjelleren, og den omstendighet at de to badene er utette. Retten har imidlertid kommet til at det i vesentlighetsvurderingen skal ses bort fra lekkasjen som er avdekket på loftet, all den tid retten mener at saksøkerne har overtatt risikoen for dette forholdet.

Retten går nå over til å vurdere forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesummen.

Retten legger til grunn at det ved vurderingen av utbedringskostnadene i relasjon til vesentlighetskravet i § 3-9, må hensyntas at utbedring vil kunne føre til at det oppnås en bedre standard på de aktuelle bygningsdelene enn hva kjøper hadde berettiget forventning om da han kjøpte eiendommen. Ettersom det kun er avviket fra det forventbare som utgjør en mangel, mener retten at dette må hensyntas i vesentlighetsvurderingen etter § 3-9. Retten viser her til Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008), kommentarer til § 3-9.

Når det gjelder utbedringskostnader for det elektriske anlegget, legger retten den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring til grunn. Retten har etter en vurdering av den samlede bevisførselen i saken kommet til at den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring fremstår som mest troverdig og riktig. Partenes sakkyndige vitner har hatt enkelte innvendinger mot den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring. Retten vil kommentere innvendingene nedenfor.

Saksøkerne har særlig innvendt mot den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring at den ikke hensyntar at det skal være fire, istedenfor to, anlegg og målere på eiendommen. Saksøkerne har vist til at det er tale om en tomannsbolig, hvor det i tillegg er en utleiedel. I tillegg til dette er det fellesarealer. Saksøkerne har videre vist til at det gjør seg gjeldende særskilte krav til brannsikkerhet/brannkonsept, som den rettsoppnevnte sakkyndige ikke har hensyntatt i sin erklæring. Endelig har saksøkerne vist til at det foreligger holdepunkter for at "det stjeles strøm", og at den rettsoppnevnte sakkyndige ikke har hensyntatt dette i sin erklæring.

Retten mener at det ikke er sannsynliggjort at det skal være fire, istedenfor to, anlegg og målere på eiendommen. Retten mener videre at det ikke er sannsynliggjort at det gjør seg gjeldende særskilte krav til brannsikkerhet/brannkonsept som den rettsoppnevnte sakkyndige ikke har hensyntatt. Endelig mener retten at det ikke er sannsynliggjort at "det stjeles strøm".

Retten nevner her at ingen av de ovennevnte forholdene er omtalt konkret i saksøkernes private sakkyndiges skriftlige erklæring av desember 2015. Det var heller ikke et tema under bevisopptaket/befaringen som ble gjennomført i desember 2016, der både den rettsoppnevnte sakkyndige og partenes sakkyndige vitner var til stede. Retten går ikke inn på hvorvidt det er tale om reklamasjon over nye forhold, og om det er reklamert for sent over dette, all den tid retten uansett mener at forholdene som saksøkersiden har påpekt i denne forbindelse ikke er sannsynliggjort.

Saksøkersiden har også vist til at det er krav til utjevningsforbindelse i rommet med kabelstige, og at det er forskriftsstridig når det ligger mange rør tett ved siden av hverandre. Den rettsoppnevnte sakkyndige har konkludert med at disse forholdene ikke er forskriftsstridige. Retten oppfatter den rettsoppnevnte slik at de nevnte forholdene kan medføre fare, men at risikoen for at dette materialiserer seg er så liten at det ikke kan konstateres avvik fra forskriftene. Retten legger det til grunn.

Saksøktensiden har mot den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring særlig innvendt at det ikke er behov for utskiftning av sikringsskapet, at det ikke er behov for utskiftning av downlights i det omfang som den rettsoppnevnte sakkyndige har lagt til grunn, og at det ikke vil påløpe slike kostnader knyttet til dokumentasjon av varmekabler som den rettsoppnevnte sakkyndige har antatt.

Også på disse punktene finner retten den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring og forklaring under hovedforhandlingen som mest troverdig og riktig, og legger denne til grunn.

Når det gjelder sikringsskapet nøyer retten seg med å vise til at den rettsoppnevnte sakkyndige har forklart at det aktuelle sikringsskapet leveres med dør, at det ikke er mulig å kjøpe en ny dør til skapet separat, og at leverandøren av skapet ikke vil "gå god for" skapet slik det fremstår i dag. Det endrer ikke rettens syn at det finnes sikringsskap på markedet som leveres uten dør. **Retten mener videre at det ikke er sannsynliggjort at en "hjemmesnekret" løsning, med innfesting av en liten bit på døren og på toppen av sikringsskapet, vil oppfylle forskriftenes krav. Retten legger derfor til grunn – som den rettsoppnevnte sakkyndige – at sikringsskapet må byttes for at det skal være forskriftsmessig.**

Når det gjelder utskiftning av downlights nøyer retten seg med å vise til at den rettsoppnevnte sakkyndige har forklart at alle downlights i boligen må undersøkes, at han ved sine undersøkelser har funnet flere downlights som er montert for nært brennbart materiale, at han har funnet tegn til varmgang tre steder, og at det flere steder er avdekket at downlights er montert i strid med produsentens monteringsanvisning. Retten legger til grunn at downlights som er montert for nært brennbart materiale må flyttes. For downlights som ikke er montert for nært brennbart materiale, men hvor man finner tegn til synlig

varmgang, legger retten til grunn at den aktuelle downlighten må byttes ut. Retten legger videre til grunn at det ikke uten videre vil være en god løsning å bytte ut eller flytte én downlight i et rom med flere downlights. Retten viser til at denne ene lampen i så fall vil bli byttet til en LED-pære, mens de øvrige lampene i rommet fortsatt vil være halogenpærer. LED-pærer og halogen-pærer har ulik type lys. Retten viser videre til at downlights ofte er montert i symmetriske rekker. Retten legger til grunn at det ikke kan aksepteres en usymmetrisk montering av én downlight.

Retten legger videre til grunn den rettsoppnevnte sakkyndiges kostnadsanslag for så vidt gjelder dokumentasjon av varmekabler. Den rettsoppnevnte sakkyndige har lagt til grunn 5 arbeidstimer per gulv, og har tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig timepris for elektrikere i Oslo. For så vidt gjelder kravene til dokumentasjon har den rettsoppnevnte sakkyndige lagt til grunn at varmekablene er installert etter 2002. Årsaken til det er at dokumentasjonen for varmekablene indikerer det. Den rettsoppnevnte sakkyndige har videre tatt utgangspunkt i at arbeidet skal utføres med rasjonell fremdrift. Retten finner anslaget sannsynlig og legger det til grunn.

Retten mener altså at den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring og forklaring under hovedforhandlingen fremstår som troverdig og mest riktig, og retten legger den rettsoppnevnte sakkyndiges vurderinger til grunn for så vidt gjelder utbedringskostnadene for det elektriske anlegget.

**Retten mener imidlertid at det skal trekkes ut noen mindre beløp fra den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring, for følgende forhold:**

- Verifisere utbedringen utført av kjøper i mellomgang i 1. etasje (kr. 625)
- Feste løse stikkontakter og ledninger i stue/kjøkken i 2. etasje (2 x kr 375)
- Feste løs kabel på loft (kr. 375)
- Feste løse kabler og montere koblingsboks der jacuzzi tidligere stod (kr 2500)
- **Totalt: kr 4250**

Årsaken er at dette er tiltak som relaterer seg til noe saksøkerne har foretatt seg etter overtakelse.

**Retten mener at det fra den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæringer ikke skal trekkes ut kostnader til utbedring av det elektriske anlegget på de to badene. Retten har her lagt avgjørende vekt på at partenes avtale om utbedring av badene ikke omfatter de elektriske arbeidene.**

Ved vurderingen av utbedringskostnadene i relasjon til vesentlighetsvurderingen i § 3-9 mener retten at det må hensyntas at en rekke komponenter ved boligens elektriske anlegg blir skiftet ut ved en utbedring i tråd med den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring. Det



betyr at disse komponentene har en lengre levetid enn hva saksøkerne kunne regne med å få da de kjøpte boligen. Dette gjelder blant annet sikringsskapet og boligens downlights. Retten legger til grunn at downlights har en levetid på ca. 15 år, noe som betyr at boligens downlights nesten hadde nådd forventet levetid ved overtakelsen. Retten legger videre til grunn at sikringsskapet har en forventet levetid på ca. 30 år, noe som betyr at omtrent halvparten av forventet levetid var nådd ved overtakelsen. Retten mener på bakgrunn av dette at det må foretas et fradrag i utbedringskostnadene som den rettsoppnevnte sakkyndige har anslått, når utbedringskostnadene skal vurderes opp mot kjøpesummen i relasjon til vesentlighetskravet i § 3-9.

Retten legger til grunn at det i utbedringskostnadene som den rettsoppnevnte sakkyndige har lagt til grunn, ligger både materialkostnader og arbeidstid. Retten har etter en samlet vurdering kommet til at det skal foretas et **skjønnsmessig fradrag for nye komponenter på ca. kr 25 000.** Etter det skjønsmessige fradraget, og fradraget for arbeider som relaterer seg til forhold saksøkerne har foretatt seg etter overtakelsen, mener retten at det i vesentlighetsvurderingen skal legges til grunn **utbedringskostnader for det elektriske anlegget på kr 300 000.**

Utbedring av det elektriske anlegget utløser bygningsmessige arbeider, særlig fordi det enkelte steder må rives (deler av) vegger og himlinger for å kunne utbedre det elektriske anlegget. Saksøkernes sakkyndige vitne Trygve Osnes har estimert kostnadene forbundet med dette til totalt kr 259 000. Anslaget er gjort på bakgrunn av en antakelse om at det må åpnes 25 punkter i hver etasje. Saksøktens sakkyndige vitne Lars Jørgen Hoholm har estimert kostnadene forbundet med de bygningsmessige arbeidene til kr 140 000.

Den rettsoppnevnte sakkyndige har forklart at han mener at arbeidsomfanget som vitnet Osnes har basert sitt anslag på er for høyt. Den rettsoppnevnte sakkyndige har forklart at han antar at det kun vil være nødvendig å åpne ca. 5 punkter per etasje. Den rettsoppnevnte sakkyndige har imidlertid uttrykkelig presisert at han ikke har forutsetninger for å uttale seg om prisen på de bygningstekniske arbeidene. Retten har etter en samlet skjønsmessig vurdering ut fra bevisførselen kommet til at det skal legges til grunn at **utbedringskostnadene for de bygningsmessige arbeidene i forbindelse med utbedringene på det elektriske anlegget vil være ca. kr 175 000.** Retten har i sin vurdering vektlagt den rettsoppnevnte sakkyndiges vurdering av hvilket arbeidsomfang som vil være nødvendig. Retten har hensyntatt at de bygningsmessige arbeidene vil involvere både en tømmer og en maler, og at tømmeren må gjøre arbeider i flere omganger, noe som retten antar bidrar til økte kostnader. **Slik retten ser det vil de bygningsmessige arbeidene ikke representere noen kvalitetsøkning som det er grunn til å hensynta ved beregningen av utbedringskostnadene i relasjon til vesentlighetsvurderingen.**

For så vidt gjelder de to badene, har retten kommet til at det i vesentlighetsvurderingen skal legges til grunn at utbedringskostnadene vil være ca. kr 150 000, fordelt på ca.

kr 100 000 for badet i 2. etasje, og ca. kr 50 000 for badet i 1. etasje. Vitnet Osnes har forklart at begge bad må rives og bygges opp på nytt. Årsaken til dette er at badene lider av så alvorlige og grunnleggende feil at badene i sin helhet må bygges om. Vitnet Osnes har estimert kostnadene forbundet med en slik fullstendig rehabilitering av badene til kr 260 000 per bad. Vitnet Hoholm har forklart at det vil være mulig og tilstrekkelig med en partiell utbedring av badene. Han har estimert kostnadene forbundet med dette til kr 68 000 for badet i 2. etasje og kr. 15 000 for badet i 1. etasje.

Retten legger til grunn at en partiell utbedring av badene vil være tilstrekkelig. Retten har merket seg at partiell utbedring fremstår som krevende, og at det foreligger en risiko for at det ikke blir helt tett i overgangen mellom ny og gammel membran på veggen. Retten har likevel kommet til at det ikke er sannsynliggjort at en fullstendig utbedring er nødvendig. Retten viser her til at selgers ansvar er begrenset til forsvarlige utbedringskostnader, at det er kjøper som har tvilsrisikoen med hensyn til hva som er nødvendig og forsvarlig utbedring, og at kjøper må avfinne seg med den rimeligste løsning som gir en akseptabel utbedring. Retten viser her til avgjørelsen LG-2010-157037. På bakgrunn av den samlede bevisførselen finner retten det ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å rive begge bad og bygge dem opp på nytt, slik vitnet Osnes har lagt til grunn.

Retten finner imidlertid at vitnet Hoholms anslag av kostnadene for en partiell utbedring, på kr 68 000 for badet i 2. etasje og kr 15 000 for badet i 1. etasje, fremstår å være for lavt. Retten viser her til at det er opplyst at partiell utbedring av bad er krevende, at det er forholdsvis få aktører som tilbyr slik partiell utbedring, og at det foreligger noen usikkerhetsmomenter med hensyn til blant annet varmekabler og behovet for utbedring av dusjonen. På den annen side mener retten at vitnet Osnes' anslag for så vidt gjelder en partiell utbedring – kr 110 000-115 000 per bad – fremstår å være for høyt. Særlig gjelder dette for badet i 1. etasje, all den tid lekkasjen på badet i 1. etasje etter det opplyste er mer lokal. Retten har etter en samlet og skjønnsmessig vurdering kommet til at det skal legges til grunn at utbedringskostnadene for badene vil være ca. kr 150 000, fordelt på kr 100 000 for badet i 2. etasje og kr 50 000 for badet i 1. etasje. Slik retten ser det vil utbedringen av badene ikke representere noen kvalitetsøkning som det er grunn til å hensynta ved beregningen av utbedringskostnadene i relasjon til vesentlighetsvurderingen.

Når det gjelder utbedring av sotskadene i det tekniske rommet i kjelleren, har retten kommet til at det skal legges til grunn at utbedringskostnadene for dette vil være kr 25 000. Retten mener at vitnet Hoholms anslag på kr 7000 fremstår å være for lavt. På den annen side mener retten at vitnet Osnes' anslag på kr 47 000 fremstår å være for høyt, all den tid han synes å ha medtatt også andre arbeider i sitt anslag. Det fremgår av hans rapport side 4 at han har tatt høyde for "bygningsmessige arbeider (...) i forbindelse med sikringsskap og kabelføringer". Retten legger til grunn at sikringsskapet ikke er plassert i det tekniske rommet. Retten legger videre til grunn at kostnader knyttet til utbedring av det elektriske anlegget i det tekniske rommet er omfattet av den rettsoppnevnte sakskyndiges rapport.

Retten har i sin vurdering hensyntatt rapporten fra takstmann Roger Andersen av desember 2015, der kostnadene for utbedring av det tekniske rommet er anslått til kr 20 000 eks. mva. Etter en samlet og skjønnsmessig vurdering har retten kommet til at det skal legges til grunn at utbedringskostnadene for det tekniske rommet i kjelleren er kr 25 000 (ink. mva.). Retten mener at utbedringen av det tekniske rommet ikke vil representere noen kvalitetsøkning som det er grunn til å hensynte ved beregningen av utbedringskostnadene i relasjon til vesentlighetsvurderingen.

**Samlet sett mener retten at det i vesentlighetsvurderingen skal legges til grunn følgende utbedringskostnader:**

- **Utbedring av elektrisk anlegg, etter fradrag: kr 300 000**
- **Bygningsmessige arbeider ifm. utbedring av elektrisk anlegg: kr 175 000**
- **Utbedring av skader teknisk rom: kr 25 000**
- **Utbedring av de to badene: kr 150 000**
- **Totalt: kr 650 000**

**Dette utgjør 5,9 % av kjøpesummen på 11 millioner kroner.**

Retten mener at utbedringskostnadenes størrelse i relasjon til kjøpesummen i utgangspunktet tilfredsstiller de krav Høyesterett har stilt til dette. Som nevnt over er forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesummen ikke avgjørende for vesentlighetsvurderingen. Det avgjørende er om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn saksøkerne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal foretas en helhetsvurdering.

Retten har etter en samlet vurdering kommet til at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn saksøkerne hadde grunn til å regne med. Saksøkerne har kjøpt en eiendom som ble bygget i 1947. Ved kjøp av en så vidt gammel eiendom må saksøkerne regne med at det kan foreligge skjulte feil og mangler av et visst omfang, blant annet under henvisning til utidsmessighet, slitasje og vedlikeholdsbehov. Dette hever vesentlighetsterskelen betraktelig.

Badene er imidlertid etter det opplyste bygget i 2012. Slik retten ser det er det opplagt at en kjøper må kunne forvente at et bad fra 2012 er tett. Retten mener at de risikoopplysninger som er gitt om badet i boligsalgsrapporten er for vage og lite konkrete til at det fremstår som påregnelig for saksøkerne at badene var utette.

Retten mener videre at saksøkerne ikke måtte forvente at det elektriske anlegget i huset hadde så vidt mange og alvorlige avvik. Retten har sett hen til risikoopplysningene som er gitt boligsalgsrapporten hva gjelder det elektriske anlegget. Retten har videre sett hen til at saksøkerne ikke undersøkte det elektriske anlegget nærmere, til tross for oppfordringen om

det, og at de ikke tok forbehold, slik de andre budgiverne gjorde. Retten mener at de feil som senere er avdekket er av en annen karakter og av et helt annet omfang enn det risikoopplysningene kunne gi antydninger om. Retten har vektlagt at det etter det opplyste er brannfarlig å bo i boligen, og at det er sannsynlig at det foreligger flere berøringsfarlige forhold. Retten har også vektlagt at det er avdekket feil ved el-anlegget i nær sagt alle rom i boligen. Retten har videre lagt vekt på at saksøkte i salgsdokumentasjonen har påtatt seg å utbedre flere forhold knyttet til el-anlegget, og at han kan klandres for ikke å ha gitt mer utfyllende opplysninger om det elektriske anlegget. Saksøkte var betydelig bedre kjent med el-anleggets tilstand enn hva en ordinær selger ville ha vært. Til tross for dette er det gitt svært begrensede opplysninger om el-anlegget i salgsdokumentasjonen. Etter en samlet vurdering har retten kommet til at feilene ved el-anlegget går ut over hva saksøkerne hadde grunn til å regne med.

Etter en samlet vurdering av arten og omfanget av de feil som er avdekket ved boligens el-anlegg og bad, opplysningene i boligsalgsrapporten, utbedringskostnadene og kjøpesummen, mener retten at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn saksøkerne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

## 2. Har saksøker krenket saksøktes utbedringsrett i henhold til avhendingsloven § 4-10?

Saksøkerne har krevd prisavslag for manglene knyttet til det elektriske anlegget (inkl. bygningsmessige arbeider), utbedring av skadene på det tekniske rommet og utbedring av skadene på loftet. For så vidt gjelder skadene på loftet har retten kommet til at disse ikke er å anse som en mangel. Saksøkerne har ikke krevd prisavslag for så vidt gjelder badene. Som nevnt er årsaken til dette at partene har blitt enige om at saksøkte skal utbedre dette. Retten mener på bakgrunn av dette at saksøkerne i utgangspunktet har krav på et prisavslag på totalt kr 500 000, jf. beregningen i punkt 1 c over, jf. avhendingsloven § 4-12.

Saksøkte har imidlertid anført at saksøkerne har mistet sin rett til å gjøre gjeldende et krav om prisavslag. Bakgrunnen for det er at saksøkte mener at saksøkerne har krenket saksøktes rett til utbedring av mangler, jf. § 4-10. Retten legger til grunn at denne anførselen knytter seg til den delen av prisavslaget som gjelder utbedring av det elektriske anlegget, inkludert bygningsmessige arbeider som følge av dette. Denne delen av prisavslagskravet utgjør beløpsmessig kr 475 000.

Retten finner grunn til først å si noe generelt om regelen i avhendingsloven § 4-10.

Regelen i avhendingsloven § 4-10 første ledd gjelder selgers rett til å foreta retting av mangel med den virkning at kjøpers mangelskrav avskjæres.

I § 4-10 heter det:

"(1) Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eigedomen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.

(...)

(3) Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogeleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. (...)"

Dersom en selger tilbyr retting, må kjøper akseptere dette, med mindre slik retting "*vil føre med seg urimeleg ulempe*" for kjøper, eller kjøper "*har særleg grunn til å motsetje seg rettinga*", jf. § 4-10 (1). Dersom kjøper avviser et rettingstilbud fra selger som "*ikke vil føre med seg urimeleg ulempe*" for ham, og som han heller ikke "*har særleg grunn til å motsetje seg*", kan kjøper ikke kreve prisavslag i henhold til § 4-12, jf. § 4-10 (4). Det ligger i dette en medvirkningsplikt for kjøper. Dette er et utslag av at kjøper og selger har en gjensidig lojalitetsplikt overfor hverandre. Kjøpers medvirkningsplikt kommer også til uttrykk i § 4-10 (3), jf. ordlyden "*kjøparen har (...) gjort det mogeleg for seljaren å rette*".

Retting skal skje for selgers regning. **Loven stiller krav til at selve rettingsarbeidet skal skje "innan rimeleg tid". Det er klart at selger også må tilby retting relativt raskt for å ha sin rett i behold. Fristen for selger for å tilby retting starter å løpe ved nøytral reklamasjon fra kjøper. Retten viser her til Rt. 2006 s. 999. Også dette er et utslag av partenes gjensidige lojalitetsplikt overfor hverandre.**

Selger plikter imidlertid ikke å fremsette tilbud om retting straks kjøper reklamerer. Kjøper kan ikke kreve at selger umiddelbart erklærer seg enig i at det foreligger en mangel – selger har en viss tid til å områ seg. På det tidspunktet selger mottar reklamasjon fra kjøper kan de faktiske forholdene være så uoversiktlige at det ikke er rimelig å kreve at selger umiddelbart erkjenner mangelsansvar eller påtar seg retting. Det har betydning hva slags mangel det dreier seg om, og hvor vanskelig det er for selger, både rettslig og faktisk, å ta stilling til den.

**Dersom selger velger å tilby retting, må rettingstilbudet være uforbeholdent. Selger kan ikke tilby retting med forbehold om at det foreligger en mangel.** Retten viser her til Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008), kommentarer til § 4-10 (1), og Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076.

Kjøper plikter ikke å akseptere et rettingstilbud som innebærer urimelig ulempe for ham eller et rettingstilbud som han har særlig grunn til å motsette seg, jf. § 4-10 (1). Typiske eksempler på når kjøper etter omstendighetene kan motsette seg retting, er når kjøper må vente svært lenge før retting blir utført, det foreligger rot eller sommel fra selgers side, eller selger tilbyr en mindreverdige utbedring, jf. Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008), kommentarer til § 4-10 (1).

Retten går nå over til å vurdere partenes kommunikasjon i forbindelse med at kjøper reklamerte.

Den 30. juni 2015 reklamerte Help forsikring, på vegne av saksøkerne, på følgende forhold:

"Det er avdekket arealsvikt ved boligen (...). Følgelig er det her et avvik på om lag 8 kvm.

Det er for øvrig oppdaget at det ved regnvær er vanninntrenging i den aktuelle i underetasjen/utleiedelen. Det er konstatert fukt/mugg/råte i konstruksjonen i leiligheten. Det er store skader, deriblant i yttervegger, takkonstruksjon, isolasjon og store deler av det elektriske anlegget i leiligheten."

Denne reklamasjonen nevner "*det elektriske anlegget i leiligheten*", dvs. i utleiedelen i kjelleren. Reklamasjonen gjelder imidlertid skader etter vanninntrenging. Det er på det rene at de forhold ved det elektriske anlegget som senere er oppdaget, og som har vært tema i saken, ikke har sammenheng med vanninntrenging i hybelleiligheten. Retten legger derfor til grunn at reklamasjonen den 30. juni 2015 ikke omhandler de aktuelle forhold ved det elektriske anlegget. Selgers frist for å tilby retting av det elektriske anlegget begynte derfor ikke å løpe på dette tidspunktet.

Advokatfullmektig Skoje svarte, på vegne av selger, den 10. juli 2015. Det ble vist til at reklamasjonen ikke var tilstrekkelig dokumentert, og det ble bedt om en sakkyndig vurdering av skadeomfang, skadeårsak og antatt utbedringskostnad.

Den 27. august 2015 reklamerte Help forsikring også på "*vannlekkasje fra boligens yttertak og ned på loft*". Dette brevet inneholder ingenting om boligens elektriske anlegg. Selgers frist for å tilby retting av det elektriske anlegget begynte derfor heller ikke å løpe på dette tidspunktet.

Den 3. september 2015 sendte Help forsikring en e-post til selgers advokat, der det blant annet fremgår:

"I tillegg til tidligere påpekte forhold, har kjøper oppdaget at boden som skulle vært utbedret i 2012, ifølge boligsalgsrapporten punkt D.1, fremdeles har brannskader. Se vedlagte bilder.

Denne side vil også gjøre selger oppmerksom på de forpliktelser han påtok seg ved å love og utbedre flere punkter på el-anlegget. Det vises her til boligsalgsrapporten punkt D.1 nr. 4 og 8.2 til og med nr. 10. En av forpliktelsene gjelder en el-kontroll og dette er fremdeles ikke blitt gjennomført.

På vegne av min klient reklamerer det på ovennevnte.

Det bes med dette om en tilbakemelding på om selger ønsker å benytte seg av sin utbedringsrett, og stillingtagen til mangelsspørsmålet."

Advokat Skaane svarte på vegne av selger ved brev av 7. september 2015. Det ble vist til at reklamasjonen (fortsett) var mangelfull, blant annet fordi ingen av reklamasjonsforholdene var dokumentert nærmere.

Retten nevner her at en kjøper som reklamerer overfor selger som et utgangspunkt ikke plikter å fremlegge en takstrappport som sier noe presist om skadens art, årsak og omfang. I praksis er det likevel relativt vanlig at en kjøper som reklamerer innhenter en slik rapport, og oversender denne til selger. Årsaken til dette kan blant annet være at en kjøper som for eksempel vil kreve prisavslag, må sannsynliggjøre sitt krav.

Det som kreves av kjøper er en nøytral reklamasjon. I reklamasjonen må kjøper blant annet spesifisere og identifisere avtalebruddet han påberoper seg, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 117. Dersom det ikke er mulig å gi en presis angivelse av avtalebruddet, er det tilstrekkelig å angi hvordan avtalebruddet arter seg (symptomer). I Harald Benestad Andersen, Kommentarer til avhendingsloven (2008), kommentarer til § 4-19, heter det:

"Som et første varsel om mangel tilfredsstillende lovens krav å gi selger melding om at det er "fukt i boligen", jf. Rt. 2006 s. 1076 ("Boetableringsdommen") avsnitt 59. I et slikt tilfelle må kjøper innen rimelig tid etter at han får større innsikt i hva mangelen går ut på, følge opp med videre underretning til selger. (...)"

Redegjørelsen for mangelen må være så presis at selger settes på sporet av feilen, kan vurdere reklamasjonens berettigelse, og eventuelt kan fremme egen reklamasjon mot tidligere avtalepart, jf. Harald Benestad Andersen, Kommentarer til avhendingsloven (2008), kommentarer til § 4-19. For at fristen for selgers utbedringsrett skal begynne å løpe, må kjøpers reklamasjon tilfredsstillende kravene som stilles til en nøytral reklamasjon.

Retten mener at reklamasjonen av 3. september 2015 etter omstendighetene utløser fristen for selgers utbedringsrett for så vidt gjelder det elektriske anlegget. I denne e-posten fra Help forsikring er det vist til at selger i boligsalgsrapporten har påtatt seg å utbedre "flere punkter på el-anlegget", herunder å gjennomføre en el-kontroll. I e-posten er det hevdet at selger ikke har gjennomført el-kontroll på eiendommen. Det er imidlertid ikke vist til konkrete feil ved det elektriske anlegget, og heller ikke symptomer på dette. Retten mener

likevel at saksøkte, med sin faglige bakgrunn og kjennskap til el-anlegget i huset, gjennom e-posten av 3. september 2015 ble satt på sporet av feil ved el-anlegget, og at han ble satt i stand til å vurdere reklamasjonens berettigelse og om han ville benytte seg av sin utbedringsrett.

I midten av september 2015 besluttet selger å engasjere en takstmann for å besiktige eiendommen. Advokat Skaane meddelte Help forsikring den 18. september 2015 at selger ville ta stilling til mangelskravet og utbedringsretten så snart takstmannens rapport forelå. Selgers takstmann besiktiget eiendommen den 19. oktober 2015. Hans rapport forelå den 16. november 2015.

Ved brev av 17. november 2015 bestred advokat Skaane, på vegne av selger, ansvar i saken. Det ble igjen vist til at kjøpers reklamasjon var ufullstendig. Etter at selgers takstmann hadde besiktiget eiendommen, var selgers standpunkt at det ikke var *"dokumentert noe mangelskrav"*, og at derfor var det *"ikke (...) aktuelt på nåværende tidspunkt å utbedre en eller flere av de påberopte reklamasjonsforhold"*. I brevet ble det gitt kommentarer til de forhold som var påberopt fra kjøpersiden på dette tidspunktet, nemlig arealavvik, vanninntrenging i boligens utleiedel, lekkasje i yttertak, skader etter brann i teknisk rom, og forhold knyttet til det elektriske anlegget.

I brevet av 17. november 2015 er det vist til en avviksrapport fra Wist, Mikaelen & Gifstad (heretter "WMG"). I avviksrapporten heter det at sikringsskapet har *"ufullstendig og feil merking av kurser/tilførsler"*, og at det er *"påvist feil kabel-/ledningstype v/downlights"* og varmegang ved disse. Rapporten sier ikke noe om omfanget av problemet knyttet til downlights. Avviksrapporten ble innhentet av kjøperne, og er datert 16. september 2015. Det fremgår av brevet fra advokat Skaane av 17. november 2015 at han mottok denne rapporten den 16. november 2015, altså dagen før brevet ble sendt. Det ble opplyst i hovedforhandlingen at selgers takstmann fikk rapporten i forbindelse med, eller kort tid etter, befaringen han hadde på eiendommen.

I brevet av 17. november 2015 oppfordret saksøkte saksøkerne til å gjennomføre en uavhengig gjennomgang av el-anlegget. Det ble opplyst at *"[d]ersom tilsynet avdekker feil som gjør at EL-anlegget representerer en kontraktsrettslig mangel etter avtalen, vil selger ta stilling til hvorvidt man skal forestå en utbedring av forholdet."* Saksøkte selv gjorde ingen ytterligere undersøkelser av el-anlegget i november eller desember 2015.

Kjøper engasjerte el-takstmann Leere i desember 2015. Kjøper engasjerte også takstmann Roger Andersen i Taksteksperten AS for å vurdere de bygningsmessige forhold som kjøper hadde reklamert på. Advokat Møller oversendte Leeres og Andersens rapporter til advokat Skaane ved e-post den 7. januar 2016. I e-posten ble det gitt en 14 dagers frist for å utbedre forholdene ved el-anlegget. Det er i e-posten vist til avhendingsloven § 4-10. Også for så



vidt gjelder lekkasjen på loftet ble det gitt 14 dagers frist for å gi tilbakemelding på om selger ønsket å benytte seg av sin utbedringsrett.

Saksøkerne har anført at selgers utbedringsrett var tapt allerede høsten 2015. I lys av partenes korrespondanse høsten 2015, og i lys av at saksøkerne i januar 2016 på nytt, og under henvisning til avhendingsloven § 4-10, tilbød saksøkte å utbedre forholdene, kan retten ikke se at denne anførselen kan føre frem. Den omstendighet at saksøkte bestred ansvar i november 2015 kan trekke i retning av at utbedringsretten var tapt. Retten mener imidlertid at den tidsnære dokumentasjonen, særlig e-postkorrespondansen mellom partenes advokater i januar 2016, tilsier at begge parter var av den oppfatning at utbedringsretten var i behold i januar 2016. Retten har vektlagt at saksøkerne på dette tidspunktet ikke ga uttrykk for at man mente at utbedringsretten var tapt, og heller ikke tok noen forbehold knyttet til dette. Videre er det også i senere korrespondanse mellom partenes advokater, i januar og februar 2016, vist til avhendingslovens regler om selgers utbedringsrett, samt uttalelser i lovkommentar og rettspraksis om disse reglene, jf. e-poster fra advokat Møller til advokat Skaane den 21. januar 2016 og 23. februar 2016. Etter rettens syn underbygger disse e-postene at det var utbedring i henhold til avhendingsloven § 4-10 partene hadde i tankene. **Saksøkerne har anført at de ga saksøkte anledning til å utbedre forholdene som et avtalerettslig utspill, i et forsøk på å oppnå en minnelig løsning. Dette endrer ikke rettens vurdering. Når en part velger å diskutere utbedring på denne måten, uten å ta forbehold, mener retten at parten oppgir sin rett til senere å påberope seg at utbedringsretten etter § 4-10 allerede var tapt.**

Retten mener videre at saksøkte reagerte tilstrekkelig raskt etter at Leeres rapport var mottatt. Retten viser til at saksøkte besvarte advokat Møllers e-post av 7. januar 2016 den 15. januar 2016, og at det deretter var hyppig dialog mellom advokatene i januar måned. Retten mener at det for saksøkerne må ha fremstått som klart at saksøkte i januar 2016 ønsket å benytte seg av sin utbedringsrett.

Selger tilbød utbedring av det elektriske anlegget. Utbedring av forholdene ved det elektriske anlegget kom likevel ikke i stand. Spørsmålet for retten er hvem som må bære risikoen for dette. Som det er redegjort for innledningsvis plikter kjøper, med noen unntak, å akseptere et rettingstilbud fra kjøper.

Som nevnt over, må selgers rettingstilbud være uforbeholdent. I dette ligger at selger ikke kan ta forbehold om at det foreligger en mangel. Retten viser her til Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076. Dersom selgers rettingstilbud ikke er uforbeholdent, er det ikke grunn til å tillegge det de virkninger som avhendingsloven § 4-10 legger opp til.

Retten finner her grunn til å gjengi noe av korrespondansen mellom partenes advokater i januar 2016.

Saksøkerne etterlyste i januar 2016 en bekreftelse på hvorvidt saksøkte erkjente at det forelå en mangel. Saksøkerne etterlyste også en tilbakemelding på hvorvidt alle forhold i Leeres rapport ville bli utbedret. Retten viser her til e-post fra advokat Møller av 21. januar 2016 (kl. 12:55). Saksøkte svarte til dette at ansvar i saken ble bestridt, og at selger tilbød utbedring for å forsøke å løse saken i minnelighet. Saksøkte viste også til at selger selv velger hvem som skal stå for utbedringen, og hvordan den skal utføres. Retten viser her til e-post fra advokat Skaane den 21. januar 2016 (kl. 17:06).

Saksøkerne gjentok senere samme dag at saksøkte måtte erkjenne ansvar for det elektriske anlegget, helt eller delvis. Det ble bedt om en tilbakemelding på om saksøkte bestred ansvar for noen av de forhold som var påpekt i Leeres rapport. Retten viser her til e-post fra advokat Møller den 21. januar 2016 (kl. 17:37). Til dette svarte saksøkte blant annet at saksøkerne ikke hadde hjemmel for å kreve ansvarserkjennelse fra selger, at det "*er (...) mye som tyder på at det foreligger avvik på det elektriske*", at det ikke var aktuelt for saksøkte å "*forplikte seg til å akseptere instruksjoner og pålagte arbeider av kjøpers egen fagkyndig*", og at selger ville engasjere en elektriker som ville få som mandat "*å gjøre nødvendige arbeider slik EL-anlegget i boligen samsvarer med de forventninger og offentlige krav som gjelder*". Retten viser her til e-post fra advokat Skaane av 22. januar 2016 (kl. 17:20).

Advokat Møller svarte senere samme dag (kl. 18:02), og ba om en tilbakemelding på "*konkret hva selger tilbyr seg å utbedre*". Til dette svarte advokat Skaane at selger "*vil foreta seg utbedringsarbeider*", men at selger "*ikke vil akseptere kjøpers krav om å underlegge seg kjøpers sakkyndiges instruksjonsmyndighet og forplikte seg til å foreta utbedringer i størrelsesorden NOK 7-800.000,-*". Det ble også uttalt at det på dette tidspunktet ikke var mulig for selger å uttale seg konkret om de arbeider som vil bli utført. Retten viser her til e-post av 25. januar 2016 kl. 11:38.

Retten mener at selgers tilbud om utbedring i utgangspunktet bærer preg av å være et forbeholdent tilbud. Retten viser her også til advokat Skaanes e-post av 20. januar 2016 (kl. 15:17), der det heter at selger har "*fagfolk som står klare til avdekke og utbedre eventuelle forhold ved EL-anlegget*" (rettens understrekning). Retten mener at en kjøper som mottar et tilbud om utbedring fra selger i utgangspunktet har gode grunner for å kreve å få vite konkret hva selger tilbyr å utbedre. Retten nevner i forlengelsen av dette at en kjøper etter omstendighetene også må antas å kunne kreve å få vite hvilken utbedringsmetode selger vil benytte, jf. Rt. 2006 s. 1076 (avsnitt 74). På denne bakgrunn synes selgers rettingstilbud i januar 2016 ikke å oppfylle vilkårene som er stilt for at et tilbud om retting skal få de virkninger som avhendingsloven § 4-10 gir anvisning på.

En avgjørende grunn til selgers forbeholdne og lite konkrete tilbud var imidlertid at saksøkte ikke fikk anledning til å besiktige eiendommens elektriske anlegg med en egen sakkyndig i januar 2016, slik man hadde bedt om, jf. e-poster av 15. januar 2016 og 20.

januar 2016. Retten oppfatter det slik at saksøktes manglende vilje til å erkjenne ansvar og bekrefte at samtlige forhold påpekt i Leeres rapport ville bli utbedret, er et utslag av at saksøkte ikke hadde fått anledning til å foreta en egen sakkyndig vurdering av det elektriske anlegget. Retten mener videre at saksøktes manglende vilje til å gi saksøkerne en tilbakemelding på hvilke forhold som ville bli utbedret er et utslag av det samme. Dersom saksøkte hadde fått besiktige el-anlegget med egen sakkyndig, antar retten at saksøkte hadde kunnet gi betraktelig mer presis informasjon om hvilke forhold han tilbød å utbedre.

Selv om selger må reagere raskt dersom han ønsker å benytte seg av sin utbedringsrett, og selv om han må gi et uforbeholdent rettingstilbud, plikter selger imidlertid ikke straks å erklære seg enig i at det foreligger en mangel. Det synes forutsatt i kommentarene til avhendingsloven § 4-10 (Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008)) at selger etter omstendighetene har anledning til å engasjere egen sakkyndig, for eksempel dersom de faktiske forholdene er så uoversiktlige at det ikke er rimelig å kreve at selger umiddelbart erkjenner mangelsansvar eller påtar seg retting. Retten mener at det i dette ligger at kjøper i slike tilfeller må medvirke til at selgers sakkyndige får undersøke eiendommen, herunder gi selgers sakkyndige tilgang til eiendommen. Retten viser her til den gjensidige lojalitetsplikt kjøper og selger har.

Saksøkerne har vist til at saksøkte allerede høsten 2015 hadde fått besiktige boligen med en egen sakkyndig. Det er på det rene at takstmannen som saksøkte engasjerte da ikke hadde elektrofaglig kompetanse. Saksøkerne har anført at saksøkte selv må bære risikoen for at han valgte ikke å engasjere en elektrofaglig sakkyndig på dette tidspunktet. Saksøkerne har vist til at "tålmodigheten var slutt" i januar 2016, og at saksøkerne ikke ønsket å la saksøkte besiktige boligen enda en gang, med en ny sakkyndig. Saksøkerne har vist til at samarbeidsklimaet mellom partene ble dårligere etter at saksøkte høsten 2015 bestred ansvar og nektet å oversende rapporten som saksøktes takstmann hadde utarbeidet.

Etter rettens syn kan saksøkte etter omstendighetene ikke klandres for ikke å ha valgt en elektrofaglig sakkyndig til å besiktige eiendommen høsten 2015. Retten mener at det høsten 2015 fremstod som at det elektriske anlegget kun var en mindre del av de forhold som kjøper hadde reklamert på. Retten viser her til at det opprinnelig var reklamert over arealavvik og fuktinntrenging (30. juni 2015), og deretter vannlekkasje fra taket (27. august 2015). Den 3. september 2015 ble det reklamert over skader i det tekniske rommet i kjelleren. I tillegg ble det vist til selgers forpliktelser i boligsalgsrapporten med hensyn til el-anlegget. I lys av kjøpers reklamasjoner mener retten at det var nærliggende at saksøkte høsten 2015 engasjerte en bygningsteknisk sakkyndig.

Retten finner ikke grunn til å gå nærmere inn på den omstendighet at saksøktesiden høsten 2015 ikke ønsket å oversende sin sakkyndige rapport til kjøperne, og at de først gjorde det i midten av januar 2016. Retten viser til at saksøktesiden i brev av 17. november 2015 gjorde rede for sitt syn på alle forhold som kjøper hadde reklamert over, herunder hvilke

utbedringskostnader selgers sakkyndige hadde beregnet for lekkasjen fra taket og skadene i det tekniske rommet.

Da Leeres rapport forelå, i underkant av to måneder senere, mener retten at saksøktensiden hadde gode grunner for å be om tilgang til boligen på nytt for å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Retten viser til at Leeres rapport er omfattende, og at den påpeker en rekke nye forhold. Retten viser videre til at rapporten antyder betydelige utbedringskostnader. Retten nevner også her at én av postene i Leeres prisestimat er en uspesifisert post på kr 450 000 (eks. mva). Endelig viser retten til at rapporten bærer preg av å påpeke feil på en stikkordsmessig og ikke utfyllende måte (jf. rapporten side 9), samtidig som den gir uttrykk for at feilene er alvorlige, herunder at de kan innebære brannfare.

Saksøkte har forklart at han "steilet" da han så Leeres kostnadsestimat. Han har forklart at han er godt kjent med hva det koster å utbedre forhold ved et el-anlegg, og at han syntes at Leeres estimat var svært høyt. Retten mener at det etter omstendighetene ikke er grunnlag for å kreve at saksøkte uten videre skulle ha akseptert Leeres rapport, uten å få anledning til å gjøre egne undersøkelser med egen sakkyndig. Spørsmålet om det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven beror på både en faktisk og en rettslig vurdering. Vurderingen kan være omfattende. Retten mener at så vel de faktiske som de rettslige forholdene på dette tidspunktet, i januar 2016, var så uoversiktlige at det ikke er rimelig å kreve at selger umiddelbart skulle erkjenne mangelsansvar eller påta seg retting på bakgrunn av Leeres rapport. **Det endrer ikke rettens vurdering at saksøkte selv er elektroinstallatør. Når** Leeres rapport forelå, mener retten at saksøkte hadde gode grunner for å be om å få besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Retten har i sin vurdering sett hen til at den rettsoppnevnte sakkyndige, som senere har undersøkt el-anlegget og avgitt en omfattende erklæring, ikke har vært enig i Leeres syn på alle punkter.

Etter rettens vurdering pliktet saksøkerne, i medhold av sin lojalitetsplikt overfor saksøkte, å gi saksøkte tilgang til boligen for å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Retten har vanskelig for å se noen gode grunner for at saksøkerne nektet saksøkte slik tilgang. For retten fremstår det som relativt oppsiktsvekkende at saksøkerne var av den oppfatning at saksøkte uten videre skulle akseptere saksøkernes sakkyndige vurdering.

**Det endrer ikke rettens vurdering at saksøkte høsten 2015 hadde bestridt ansvar og først i januar 2016 var villig til å oversende sin takstmanns rapport. Retten antar at samarbeidsklimaet mellom partene ble dårligere som følge av dette, men retten mener at dette etter omstendighetene ikke var tilstrekkelig til at saksøkerne rettmessig kunne nekte saksøkte tilgang til boligen for å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Det endrer heller ikke rettens vurdering at saksøkte ikke hadde oppfylt sine forpliktelser med hensyn til kontroll av el-anlegget før overtakelse. Slik som saken hadde utviklet seg, mener retten at det var gode grunner for saksøkte til å kreve en "second opinion" til Leeres rapport.**

Retten mener at saksøkerne opptrådte i strid med sin lojalitetsplikt overfor selger da de i januar 2016 nektet saksøkte tilgang til eiendommen for å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Retten nevner her at manglende tilgang til boligen gjorde det vanskelig for saksøktensiden å ta stilling til kravet, og dermed vanskelig å vurdere en minnelig løsning. Som grunnlag for å nekte saksøkte å besiktige eiendommen på nytt, viste saksøkerne til avgjørelsen LH-2014-76899, jf. advokat Møllers e-post av 20. januar 2016. Avgjørelsen ble anket til Høyesterett, og Høyesteretts avgjørelse er inntatt i Rt. 2014 s. 1084.

I avsnitt 11 i avgjørelsen heter det:

"Spørsmålet i saken er som nevnt om ankende part med hjemmel i tvisteloven § 26-5 kan kreve at en privatengasjert sakkyndig får tilgang til ankemotpartens bolig under saksforberedelsen."

Det var i den saken fremsatt en begjæring om at retten skulle pålegge den ene parten å gi den andre parten tilgang til boligen for befarung med privat engasjert sakkyndig. Lagmannsretten uttalte at det var tale om en begjæring om inngrep i en beskyttet rett etter Grunnloven § 102 og EMK artikkel 8, og konstaterte at et slikt inngrep krever hjemmel i lov. Lagmannsretten kom til at tvisteloven § 26-5 ikke ga slik hjemmel, all den tid plikten til å stille til rådighet som bevis gjenstander som man har hånd om eller kan skaffe til veie, kun gjelder overfor retten. Lagmannsretten kom til at tvisteloven ikke gir hjemmel for å pålegge en part i ordinære tvistesaker å gi motparten tilgang til sin bolig for befarung med privat engasjert sakkyndig, jf. avsnitt 12. Høyesteretts ankeutvalg sluttet seg til denne lovforståelsen, jf. avsnitt 13. Ankeutvalget viser til avgjørelsen Rt. 2012 s. 1819, der det blant annet heter at det ikke er holdepunkter for at tvistelovens bestemmelser "*er ment å åpne for at retten i ordinære tvistesaker skal kunne beslutte at en part må gi tilgang til sitt hjem (...)*", jf. avsnitt 14.

Retten mener at avgjørelsen Rt. 2014 s. 1084 gjelder spørsmålet om retten, med hjemmel i tvisteloven § 26-5, kan pålegge en part å gi motparten tilgang til sin bolig. Dette er et annet spørsmål enn spørsmålet om en selger – etter reglene i avhendingsloven – før saksanlegg har rett til å få tilgang til boligen for å besiktige denne etter at kjøper har reklamert. Etter rettens syn er dette et spørsmål som i utgangspunktet reguleres av reglene i avhendingsloven, i alle fall før saken er brakt inn for domstolene. Avgjørelsen Rt. 2014 s. 1084 gir liten veiledning for spørsmålet om selger har rett til tilgang til boligen med egen sakkyndig for å få avklart mangelsinnsigelsene før saken er brakt inn for domstolene.

En kjøper kan selvsagt de facto nekte selger tilgang til boligen etter at kjøper har reklamert. Retten mener at en kjøper som gjør dette i så fall gjør det på egen risiko, med de konsekvenser det kan få i henhold til reglene i avhendingsloven.

Slik forholdene var i saken må saksøkerne selv bære risikoen for at saksøktes tilbud om utbedring var noe forbeholdent og lite konkret. Slik retten ser det var saksøkte i realiteten ikke i posisjon til å gi et konkret tilbud om utbedring. Retten legger til grunn at saksøktes tilbud om utbedring kunne og ville ha vært betraktelig mer konkret dersom saksøkte hadde fått anledning til å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Retten mener at det etter omstendighetene er grunn til å tillegge saksøktes tilbud om utbedring de konsekvenser som § 4-10 gir anvisning på – selv om tilbudet var lite konkret.

Saksøkte aksepterte etter hvert at han ikke fikk besiktige el-anlegget med egen sakkyndig, og tilbød (fortsatt) utbedring. Det var betydelig korrespondanse mellom partenes advokater i denne perioden. Retten viser her til det som er gjengitt over fra partenes korrespondanse i perioden 21. – 25. januar 2016.

Den 26. januar 2016 skrev advokat Møller til advokat Skaane:

"(...) [jeg] formoder at et elektrikerfirma har den nødvendige kompetansen til å foreta utbedring, uten veiledning fra en sakkyndig. Firmaet vil også bli forelagt Leeres rapport og kan selv ta stilling til hvordan man – på billigst mulig måte – skal utbedre de forhold som firmaet selv anser som mangelfulle." (rettens understrekning)

Retten utleder av denne e-posten at saksøkerne på dette tidspunktet aksepterte at saksøkte ville utbedre de mangler som elektrikerfirmaet som saksøkte hadde engasjert "selv anser som mangelfulle". Advokat Skaane svarte påfølgende dag, og partene ble enige om å starte opp utbedringsarbeidet.

Retten viser her videre til advokat Møllers e-post av 1. februar 2016 (kl. 16:43), der han blant annet skrev følgende til advokat Skaane:

"(...) Det er (...) viktig at vi straks får beskjed dersom selgers side motsetter seg utbedring av samtlige forhold omtalt i Leeres rapport. Inntil vi hører noe annet, legger vi til grunn at denne skal følges. (...)"

Den 12. februar 2016 ble det gjennomført en befarings på eiendommen med Storo Elektro AS, som saksøkte hadde engasjert til å forestå utbedringsarbeidene. På bakgrunn av bevisførselen legger retten til grunn at Trond Tollefsen fra Storo Elektro var til stede på befaringsen, sammen med Daniel Tomulevski og Leere. Tollefsen har forklart at de tre satt i utleiedelen, og at de gikk gjennom Leeres rapport. Tollefsen har fremholdt at Leeres rapport ikke er en "komplett rapport". Han har videre forklart at det var vanskelig å danne seg et inntrykk av hvor mye arbeid som måtte gjøres alene på bakgrunn av Leeres rapport. Tollefsen har videre forklart at de tre gikk rundt i huset og "tok noen stikkprøvekontroller". Retten oppfatter det slik at heller ikke befaringsen med Storo Elektro den 12. februar 2016 satte saksøktesiden i stand til å gi et presist rettingstilbud.

Partene avtalte at arbeidene skulle starte opp den 19. februar 2016. På grunn av omfattende feil i Telenors nett denne dagen, ble arbeidene ikke startet opp. Det ble avtalt utsatt oppstart til 24. februar 2016.

Den 23. februar 2016 skrev advokat Møller til advokat Skaane:

"Såfremt det ikke lages en fremdriftsplan som viser at samtlige forhold avdekket i Leeres rapport vil bli utbedret, må slik bekreftelse gis av Dem før oppstart.  
I motsatt fall vil saken bli tatt inn for retten." (rettens understrekning)

Saksøkerne var av den oppfatning at man hadde blitt enig med Storo Elektro om at det skulle utarbeides en fremdriftsplan for utbedringsarbeidet. Det viste seg at Storo Elektro mente at det var krevende og lite kostnadseffektivt å lage en detaljert fremdriftsplan for arbeidet, all den tid man ikke ville være kjent med omfanget av arbeidene som skulle gjøres før utbedringsarbeidene var i gang. Storo Elektro opplyste til saksøkerne at de ville starte arbeidet i kjelleretasjen, og at man deretter ville "arbeide [seg] oppover i etasjene". Det ble vist til at Leeres rapport kun var en "stikkprøve kontroll", og at den ikke var tilstrekkelig konkret til at det kunne lages en fremdriftsplan på bakgrunn av den. Det ble også opplyst at saksøkte ikke var villig til å betale for arbeidet med å lage en fremdriftsplan. Videre ble det opplyst at Leere kunne være til stede og besiktige arbeidene underveis, og at det ville utstedes dokumentasjon for de arbeider som ville bli utført. Retten viser her til e-post fra Trond Tollefsen i Storo Elektro den 23. februar 2016 (kl. 08:23).

Advokat Skaane viste til disse tilbakemeldingene fra Storo Elektro i sin e-post til advokat Møller senere samme dag, den 23. februar 2016. Advokat Skaane meddelte saksøkerne at kravet om skriftlig fremdriftsplan ikke kunne imøtekommes, men la til grunn at utbedringsarbeidene ville starte opp påfølgende dag som planlagt.

Advokat Møller svarte senere samme dag. I e-posten heter det blant annet:

"Årsaken til at vår side aksepterte oppstart av utbedring, var at vi forstod selgersiden dit hen at det ble akseptert å legge Leeres rapport til grunn og utbedre samtlige forhold som der ble avdekket, i tillegg til eventuelt øvrige forhold som eventuelt måtte bli avdekket etter hvert som utbedringsarbeidet skrider frem. Dette som et alternativ til å utbetale kr. 700 – 800 000 i prisavslag.

Dersom det er slik å forstå at Deres side ikke aksepterer å legge til grunn at samtlige forhold avdekket i Leeres rapport skal utbedres og instruerer Storo Elektro om dette, må saken bringes inn for retten med krav om prisavslag.(...)" (rettens understrekning)

Det ble videre opplyst at saksøkerne ikke (lenger) ville kreve en fremdriftsplan, men at de krevde "en skriftlig bekreftelse på at selger vil besørge og bekoste full utbedring av

*samtlige forhold avdekket i Leeres rapport. (...)*" Det ble vist til at saksøkerne ikke oppfattet saksøktes rettingstilbud som uforbeholdent.

I e-posten heter det videre:

"(...) Alt en trenger er å legge til grunn at Leere har den fornødne kompetansen, hvilket jo er hele poenget med å engasjere ham som sakkyndig. Storo Elektro skal ikke overprøve Leeres vurdering av hvilke forhold som må utbedres. Deres mandat skal kun være å utføre utbedring i henhold til denne rapporten.

En imøteser skriftlig bekreftelse fra Dem innen i morgen kl. 09:30 på at selger vil besørge og bekoste utbedring av samtlige forhold avdekket i Leeres rapport. I motsatt fall vil min klient instruere Storo Elektro om å avvente oppstart av utbedringstiltakene inntil saken har blitt behandlet av retten. (...)" (rettens understrekning)

Advokat Skaane svarte senere samme kveld. I e-posten heter det blant annet:

"(...) Selger vil foreta nødvendige utbedringer av feil på EL-anlegget, men forbeholder seg retten til å utbedre forholdene på den måte og i det omfang selgers engasjerte elektriker selv vurderer som hensiktsmessig. Det er ikke aktuelt på forhånd å garantere eller forplikte seg til å utføre arbeider med grunnlag i kjøpers eller kjøpers fagkyndiges sine vurderinger eller instruksjer. (...)"

Det ble også vist til at selgers elektriker "*på nåværende tidspunkt ikke har tilstrekkelige holdepunkter til å verifisere samtlige av de forhold som Leere nevner i sin rapport*".

Videre heter det:

"Det er etter dette ikke aktuelt å forplikte seg til å utbedre samtlige forhold som Leere avdekker/påpeker i sin rapport. Med grunnlag i dine siste uttalelser legger jeg til grunn at Storo Elektro (...) nå blir nektet adgang til eiendommen. Jeg vil orientere Storo Elektro om dette. (...)"

Det ble også sendt flere e-poster mellom partenes advokater senere på dagen den 23. februar 2016, uten at partene kom til enighet.

**Advokat Skaane orienterte Storo Elektro om at de ikke skulle møte opp på eiendommen påfølgende dag. Storo Elektro møtte derfor ikke opp på eiendommen den 24. februar 2016, slik man opprinnelig hadde avtalt.**

Saksøkerne har anført at saksøkte i alle fall tapte sin rett til utbedring etter § 4-10 da advokat Skaane instruerte Storo Elektro om ikke å møte opp på eiendommen den 24. februar 2016. Retten er ikke enig i dette.



Retten viser til at saksøkerne på dette tidspunktet krevde at saksøkte bekreftet at samtlige forhold omtalt i Leeres rapport ville bli utbedret. Saksøkerne anførte i hovedforhandlingen at saksøkerne aldri satte som vilkår at alle forhold i Leeres rapport skulle utbedres, men at man hadde behov for en tilbakemelding på hva som skulle utbedres. Slik retten leser kommunikasjonen fra saksøkerne den 23. februar 2016, ble det fra saksøkerne stilt som vilkår for oppstart av utbedringsarbeidene at saksøkte bekreftet at samtlige forhold i Leeres rapport ville bli utbedret.

Saksøkte ønsket ikke å gi noen slik bekreftelse. Retten mener at det ikke var grunnlag for å kreve at saksøkte, i en situasjon som den foreliggende, skulle gi en slik bekreftelse. Retten mener at saksøktesidens manglende vilje til å bekrefte at alle forhold i Leeres rapport ville bli utbedret må antas å skyldes at saksøktesiden ikke hadde fått tilgang til boligen for å besikte el-anlegget med egen sakkyndig. Som det er redegjort for over, mener retten at saksøkte hadde gode grunner for å kreve slik tilgang, og at saksøkerne handlet i strid med sin lojalitetsplikt da de nektet saksøkte slik tilgang. Med dette som bakteppe mener retten at det ikke er grunnlag for å kreve at saksøkte, allerede før oppstart av utbedringsarbeidene, skulle gi en slik bekreftelse på at alle forhold i Leeres rapport ville bli utbedret. Retten har forståelse for at saksøkerne ønsket å vite noe mer konkret om hva saksøkte tilbød å utbedre, men saksøkerne må selv bære risikoen for at saksøkte ikke var i posisjon eller hadde tilstrekkelig grunnlag for å gi slik informasjon før oppstart av utbedringsarbeidene. Retten viser videre til at advokat Møller i en av e-postene den aktuelle dagen selv ga uttrykk for at Storo Elektro ville bli instruert om å "*avvente oppstart av utbedringstiltakene inntil saken har blitt behandlet av retten*" dersom saksøkte ikke bekreftet at samtlige forhold i Leeres rapport ville bli utbedret. Slik saken er opplyst, må kjøper bære risikoen for at utbedring i regi av Storo Elektro ikke kom i stand. Etter rettens syn tapte ikke saksøkte sin rett til utbedring etter § 4-10 denne dagen.

Den 25. februar 2016 tilbød saksøkte på nytt utbedring, jf. e-post fra advokat Skaane. Tilbudet gikk ut på at firmaet M-TEK skulle være prosjektansvarlig, og at firmaet EL-TOTAL AS skulle forestå utbedringsarbeidene. Advokat Møller svarte på e-posten fra advokat Skaane senere samme dag. Han ba om en bekreftelse på at Storo Elektro, eller et annet firma, men ikke M-TEK, ville forestå utbedringsarbeidene. Det ble også krevd en fremdriftsplan. Det ble opplyst at saksøkerne ellers ville ta ut stevning.

Advokat Skaane svarte påfølgende dag. Saksøkte aksepterte å utarbeide en overordnet fremdriftsplan som skulle vise når elektriker ville være på plass i boligen, og i hvilke deler av bygget arbeidene skulle utføres. Det ble understreket at selgers elektriker ville utbedre de forhold "*som de selv mener utgjør elektriske avvik*", og at det ville bli utarbeidet en "*oversikt/liste over hvilke forhold i Leeres rapport som blir utbedret (...)*". Det ble videre bekreftet at EL-TOTAL AS ville stå for utbedringsarbeidene, og at M-TEK ikke ville være involvert.

Advokat Møller svarte den 29. februar 2016. I e-posten heter det blant annet:

"(...) Vi aksepterer at selger gis en ny rett til utbedring, forutsatt at ingen fra M-tek eller deres samarbeidspartnere benyttes. Vi har funnet tre firmaer som ikke er forbundet med noen av partene som har mulighet til å påta seg oppdraget.

(...)

Disse tre forslagene er nettopp dette – forslag fra vår side – til elektrikere som har anledning til å påta seg oppdraget."

Under hovedforhandlingen er det opplyst at EL-TOTAL er samarbeidspartner med M-TEK. På bakgrunn av e-posten fra advokat Møller av 29. februar 2016 og bevisførselen for øvrig legger retten til grunn at saksøkerne ikke var villige til å akseptere at utbedringsarbeidene skulle utføres av EL-TOTAL.

Advokat Skaane svarte senere samme dag. I e-posten heter det blant annet:

"(...) Selger har en lovhjemlet rett til selv å forestå, herunder engasjere de elektrikere man ønsker for å utbedre påståtte avvik på El-anlegget. (...)

Med grunnlag i sakens historikk er det ikke aktuelt å benytte seg av andre elektrikere enn de som selger selv finner frem til. Selger står fast ved at EL-total skal utbedre forholdene på selgers vegne. El total er et velrennomert elektriker firma som innehar alle nødvendige kvalifikasjoner. Det finnes så langt vi kan se ingen legitime grunner for å nekte dette firmaet å utbedre EL-anlegget. (...)"

Avslutningsvis ble det opplyst at partene ikke syntes å bli enige om utbedring, og at selger nå var innstilt på rettslig behandling av saken.

Utbedring skal skje for selgers regning, jf. § 4-10 (3). Slik retten ser det ligger det i dette at selger har rett til å velge hvem han vil engasjere for å forestå utbedringsarbeidene. Dersom arbeidene krever særskilt kompetanse, og selger engasjerer noen uten slik kompetanse, kan imidlertid kjøper motsette seg selgers rettingstilbud, jf. § 4-10 (1).

Saksøkte tilbød opprinnelig – tidlig i januar 2016 – at han skulle utbedre el-anlegget ved hjelp av sine egne ansatte. Saksøkte er selv elektroinstallatør, og har således den formelle kompetansen for å forestå utbedringsarbeidene selv. Retten mener at saksøkerne etter omstendighetene likevel kunne motsette seg at saksøkte personlig utførte utbedringsarbeidene, jf. § 4-10 (1). I lys av at det hadde blitt avdekket en rekke feil ved det elektriske anlegget, og at det var opplyst at det var selgers eget elektrikerfirma som hadde gjort arbeidene, mener retten at saksøkerne hadde grunn til å motsette seg at selger selv,

eller ved hjelp av sine ansatte, forestod utbedringsarbeidene. Retten viser her til uttalelser i Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 105.

Det ble imidlertid tidlig avklart at saksøkte aksepterte å engasjere et annet elektrikerfirma for å forestå utbedringsarbeidene. Som det er redegjort for over ble Storo Elektro først engasjert til å forestå utbedringsarbeidene. Saksøkerne hadde ikke innvendinger mot dette firmaet.

Som det er redegjort for foran ble utbedringsarbeider i regi av Storo Elektro aldri startet opp. Saksøkte tilbød deretter utbedring ved at firmaet M-TEK skulle være prosjektansvarlig, og at firmaet EL-TOTAL skulle forestå utbedringsarbeidene. Saksøkerne aksepterte ikke at M-TEK skulle være involvert. Saksøkte tilbød da at EL-TOTAL skulle forestå utbedringsarbeidene uten at M-TEK var involvert. Til dette svarte saksøkerne at man aksepterte at "*selger gis en ny rett til utbedring*", forutsatt at verken M-TEK eller "*deres samarbeidspartnere*" var involvert. Det ble videre foreslått tre ulike firmaer som hadde mulighet til å påta seg utbedringsarbeidene.

Retten mener at saksøkerne etter omstendighetene ikke hadde rett til å nekte saksøkte å engasjere M-TEK og EL-TOTAL for å gjøre utbedringsarbeidene. Retten vil redegjøre nærmere for sitt syn i det følgende.

Saksøkerne har ikke presentert innvendinger mot M-TEKs eller EL-TOTALs faglige kompetanse. De innvendinger saksøkerne hadde mot disse firmaene, går i all hovedsak ut på at M-TEK anses å ha "*sterke bindinger til eierskiftebransjen*", og at selskapet anses å levere rapporter som er "*rene bestillingsverk*", jf. advokat Møllers e-post til advokat Skaane av 26. januar 2016. Mot EL-TOTAL er det innvendt at firmaet er samarbeidspartner med M-TEK. Leere forklarte i hovedforhandlingen at han generelt anbefaler sine klienter ikke å bruke M-TEK, og at han frarådet saksøkerne i denne saken å bruke dem. Leere forklarte at hans erfaring er at M-TEK leverer "*bestillingsverk*" som inneholder "*lave priser*".

Så lenge saksøkte engasjerte et annet firma enn sitt eget, og firmaet hadde faglig kompetanse til å forestå utbedringsarbeidene, mener retten at saksøkerne som den klare hovedregel ikke hadde rett til avvise saksøktes tilbud om utbedring. Retten mener at de innvendinger saksøkte hadde mot M-TEK og EL-TOTAL ikke er tilstrekkelige til at saksøkerne kunne motsette seg saksøktes rettingstilbud i medhold av § 4-10 (1).

Retten oppfatter det slik at saksøkerne motsatte seg at M-TEK og EL-TOTAL skulle utføre utbedringsarbeidene fordi man fryktet at disse ikke ville utbedre alle forhold som Leere hadde påpekt i sin rapport, eller at de ville velge utbedringsløsninger som saksøkerne mente var utilstrekkelige. Retten mener at saksøkerne ikke kunne motsette seg at M-TEK

og EL-TOTAL skulle utføre arbeidene med en slik begrunnelse. Retten viser til det som er sagt over om dette. Etter rettens vurdering har saksøktens manglende tilgang til boligen for å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig preget resten av hendelsesforløpet. Saksøkerne kunne etter omstendighetene ikke motsette seg utbedring på bakgrunn av en antakelse om at ikke alle forhold i Leeres rapport ville bli utbedret.

Videre mener retten at saksøkerne ikke kunne motsette seg at M-TEK og EL-TOTAL skulle utføre arbeidene fordi man på generelt grunnlag fryktet at disse ville velge utbedringsløsninger som etter saksøkernes oppfatning var utilstrekkelige. Retten legger til grunn at saksøkerne – som kjøpere generelt – hadde rett til å motsette seg et mindreverdige tilbud om utbedring. Retten viser her til avgjørelsen LF-2005-185950. Saksøkte hadde imidlertid på dette tidspunktet ikke presentert konkrete opplysninger om hva som ville bli utbedret eller på hvilken måte (utbedringsmetode). Retten mener at det er saksøkerne som må bære risikoen for dette. Igjen viser retten til saksøktens manglende tilgang til boligen for å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig, som har preget resten av hendelsesforløpet.

Retten viser her også til at advokat Skaane ved e-post av 26. februar 2016 hadde opplyst at saksøkerne etter gjennomføringen av utbedringsarbeidene ville få en oversikt over hvilke forhold som var utbedret. Dersom saksøkerne i en slik situasjon mente at det fortsatt forelå mangler ved det elektriske anlegget som ikke var utbedret (på tilstrekkelig vis), ville saksøkerne ha mulighet til å kreve prisavslag for dette.

Saksøkerne har anført at de ikke dikterte saksøktens valg av sakkyndig, og at de forslag til elektrikere som ble presentert i e-posten av 29. februar 2016 kun var forslag. Det er anført at saksøkerne ved dette kun "inviterte til dialog". Dette endrer ikke rettens vurdering. Retten viser til at det fremgår av e-posten at saksøkerne ikke ville akseptere noen utbedring som ble forestått av "*M-tek eller deres samarbeidspartnere*". Retten viser også til Leeres og Daniel Tomulevskis forklaringer, som etter rettens syn underbygger dette.

Retten mener at saksøkerne etter omstendighetene ikke hadde anledning til å motsette seg at M-TEK og EL-TOTAL skulle utføre utbedringsarbeidene. Retten mener at saksøkerne i slutten av februar 2016 stilte krav til saksøktens utbedring ut over det saksøkerne hadde anledning til etter § 4-10 og sin lojalitetsplikt overfor saksøkte. Retten har i sin vurdering hensyntatt at det på dette tidspunktet hadde gått noe tid, og at samarbeidsklimaet mellom partene var blitt dårligere. Dette endrer ikke rettens vurdering.

Samlet sett mener retten at

- saksøktens rett til utbedring ikke var tapt i januar 2016,

- at saksøktes rettingstilbud i januar/februar 2016 ikke var uforbeholdent, men at dette skyldtes at saksøkte ikke fikk tilgang til å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig i januar 2016,
- at saksøkte etter omstendighetene hadde rett til å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig i januar 2016, og at saksøkerne opptrådte i strid med sin lojalitetsplikt da de ikke ga saksøkte adgang til det,
- at saksøkerne må bære risikoen for at saksøktes tilbud om utbedring var forbeholdent og lite konkret, og at saksøkerne ikke kunne kreve at saksøkte på forhånd bekreftet at alle forhold i Leeres rapport ville bli utbedret,
- at saksøkerne må bære risikoen for at utbedringsarbeider i regi av Storo Elektro aldri kom i stand, og at saksøktes utbedringsrett ikke gikk tapt da Storo Elektro ble instruert om ikke å møte opp på eiendommen, og
- at saksøkerne ikke hadde rett til å motsette seg at M-TEK og EL-TOTAL skulle utføre utbedringsarbeidene

Retten mener altså at saksøktes tilbud om utbedring i utgangspunktet ikke tilfredsstillende de krav som stilles for at tilbudet skal få de rettsvirkninger som følger av § 4-10. En kjøper kan i utgangspunktet avvise et forbeholdent rettingstilbud. I denne saken skyldes selgers forbehold imidlertid at kjøper nektet selger å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Når saken ligger slik an, og retten har kommet til at kjøper urettmessig nektet selger slik tilgang, mener retten at det ikke er naturlig å konstatere at selgers rettingstilbud ikke tilfredsstillende de krav som stilles for at tilbudet skal få de rettsvirkninger som følger av § 4-10. Retten mener altså at saksøktes tilbud om utbedring etter omstendighetene oppfylder lovens vilkår, og at saksøkte reagerte tilstrekkelig raskt.

Retten mener videre at kjøper selv må bære risikoen for at utbedringsarbeider i regi av Storo Elektro ikke kom i stand. Saksøkerne kunne etter omstendighetene ikke kreve at saksøkte skulle bekrefte at alle forhold i Leeres rapport ville bli utbedret. Saksøkte tapte derfor ikke sin utbedringsrett da Storo Elektro ble instruert om ikke å møte opp på eiendommen. Retten mener videre at saksøkerne ikke hadde rett til å motsette seg at M-TEK og EL-TOTAL skulle utføre utbedringsarbeidene, og at de med dette avviste saksøktes utbedringstilbud uten at vilkårene i § 4-10 (1) for det var oppfylt.

Etter en samlet vurdering mener retten at saksøkerne har avvist utbedring som selger hadde rett til å utføre etter § 4-10 (1). Utgangspunktet er da at saksøkerne ikke kan kreve prisavslag etter § 4-12 for manglene ved det elektriske anlegget, jf. § 4-10 (4).

Retten har vurdert om saksøkernes krav på prisavslag etter omstendighetene likevel er i behold på bakgrunn av de konkrete forholdene i saken.

Som nevnt over mener retten at saksøktets manglende tilgang til boligen for å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig i januar 2016 har preget hele hendelsesforløpet vinteren/våren 2016. Slik retten ser det, kan det reises spørsmål ved om forholdene egentlig lå til rette for en utbedring fra saksøktets side. Retten viser her til at saksøkte i realiteten ikke hadde tatt stilling til hva han tilbød å utbedre. Slik situasjonen utviklet seg, var man etter rettens syn et godt stykke unna den mer typiske utbedringssituasjonen i henhold til § 4-10. Videre har retten tatt i betraktning at saksøkte ikke hadde oppfylt sine forpliktelser i henhold til boligsalgsrapporten for så vidt gjelder utbedringer av el-anlegget, og at han kan klandres for ikke å ha gitt flere opplysninger om el-anleggets tilstand i forbindelse med salget. Endelig har retten sett hen til at saksøkte gjennom høsten 2015 bestred ansvar. Spørsmålet for retten blir om de særlige forholdene i saken likevel gjør at saksøkernes prisavslagskrav er i behold.

Retten har etter en samlet vurdering, under tvil, kommet til at saksøkernes krav på prisavslag i denne saken likevel ikke skal anses tapt. Retten vil redegjøre for sitt syn i det følgende.

Det følger klart av § 4-10 at en selger har rett til å møte et krav om prisavslag med et tilbud om utbedring. For å kunne gi et tilbud om utbedring, må selger være i stand til å vurdere mangelskravet. Som det er redegjort for over mener retten at saksøkerne pliktet å la saksøkte besiktige eiendommen med egen sakkyndig i januar 2016. Retten mener at saksøkerne i denne saken ikke kunne kreve at saksøkte uten videre skulle akseptere saksøkernes sakkyndiges vurdering. Et slikt standpunkt fremstår etter rettens syn som oppsiktsvekkende. Slik retten ser det, ble konsekvensene av saksøkernes opptreden i januar 2016 at saksøkte i realiteten ikke ble satt i stand til å vurdere saksøkernes krav. Saksøkerne blokkerte derfor for et reelt tilbud om utbedring fra saksøktets side – i strid med avhendingslovens system. Saksøkernes opptreden gjorde det videre vanskelig å oppnå en minnelig løsning i saken. Retten mener at saksøkernes opptreden i januar 2016 virker prosesskapende. Dette er svært uheldig. Etter rettens syn taler dette klart for at saksøkernes prisavslagskrav må anses som tapt.

Saksøktets sakkyndige vitner og den rettsoppnevnte sakkyndige, som alle undersøkte el-anlegget i desember 2016, er ikke enige i saksøkernes sakkyndiges vurderinger på alle punkter. Det foreligger uenighet knyttet til både hva som er å regne som avvik, og hvilke utbedringskostnader som er nødvendige. Leere estimerte i desember 2015 utbedringskostnadene for el-anlegget til ca. kr 822 000 (ink. mva). Summen inkluderer bygningsmessige arbeider, og i tillegg kostnader til rigg, drift, transport, opprydning og avfallshåndtering m.m. Arbeidene som er direkte knyttet til el-anlegget er estimert til kr 450 000 eks. mva, noe som utgjør kr 562 600 ink. mva. Saksøktets sakkyndige har

estimert utbedringskostnadene knyttet til el-anlegget til å ligge innenfor et intervall på ca. kr 165 000 – 180 000 (ink. mva). Det fremgår av Sølunds rapport at han i tillegg har avdekket feil som det vil koste kr 48 500 å utbedre, men som av ulike årsaker ikke er tatt med i beregningen av nødvendige utbedringskostnader. Den rettsoppnevnte sakkyndige har estimert utbedringskostnadene til ca. kr 325 000. Den rettsoppnevnte sakkyndiges kostnadsestimat ligger altså nærmere saksøktens estimerer enn saksøkernes estimat. De sakkyndige vurderingene som er gjort av el-anlegget i ettertid underbygger at det var gode grunner for saksøkte for å kreve en "second opinion" til Leeres rapport. Retten har tatt dette i betraktning i sin vurdering.

Saksøkerne har vist til at de på nyåret 2016 ikke lenger hadde tillit til saksøkte. Det hadde vært dialog mellom partene siden juni 2015, og saksøkte hadde i november 2015 avvist ansvar etter å ha undersøkt eiendommen med egen bygningsteknisk sakkyndig. Som det er redegjort for over, har retten kommet til at saksøkte ikke hadde oppfylt sine forpliktelser i henhold til boligsalgsrapporten for så vidt gjelder utbedringer av el-anlegget før overtakelse. Retten har videre kommet til at saksøkte kan klandres for ikke å ha gitt flere opplysninger om el-anleggets tilstand i forbindelse med salget.

Slik retten ser det, er det i utgangspunktet ikke er noe uvanlig ved at en selger bestrider ansvar etter at en reklamasjon er mottatt. Retten viser også til at saksøkte reagerte raskt etter at Leeres rapport forelå. Retten nevner videre at selgers rett til å møte et krav om prisavslag med et tilbud om utbedring også gjelder der selger kan klandres, for eksempel for ikke å ha satt eiendommen i kontraktsmessig stand, jf. § 3-1, eller for å ha gitt manglende opplysninger, jf. § 3-7.

En kjøper kan imidlertid i medhold av § 4-10 (1) motsette seg retting dersom det vil medføre urimelig ulempe for ham, eller han har særlig grunn til å motsette seg rettingen. Det fremgår av forarbeidene at rot eller sommel fra selgers side kan være et forhold som gir kjøper grunn til å motsette seg retting. I denne saken har saksøkerne aldri eksplisitt motsatt seg retting i medhold av reglene i § 4-10 (1). Saksøkerne har i e-post av 21. januar 2016 (kl. 12:55) gjort rede for forhold som kan gi støtte til at saksøkerne kunne motsette seg retting, men det er ikke eksplisitt påberopt at man motsatte seg retting på grunn av selgers forhold. Diskusjonene om retting fortsatte også i over en måned etter dette. Retten mener likevel at det er riktig å ta i betraktning i den samlede vurderingen at det foreligger holdepunkter for at saksøkerne kunne ha motsatt seg retting på grunn av selgers forhold – selv om de rent faktisk ikke ble gjort på dette grunnlaget.

Kommunikasjonen mellom partenes advokater i januar og februar 2016 er preget av saksøkernes mistillit til saksøkte. Som nevnt mener retten at saksøkte ikke hadde oppfylt sine forpliktelser i henhold til boligsalgsrapporten for så vidt gjelder utbedringer av el-anlegget før overtakelse, og at saksøkte kan klandres for ikke å ha gitt flere opplysninger om el-anleggets tilstand i forbindelse med salget. I lys av dette har retten en viss forståelse

for saksøkernes mistillit. Retten nevner også her at saksøkte gjennom høsten 2015 hadde bestridt ansvar, og at han høsten 2015 ikke ønsket å oversende sin sakkyndigrapport til saksøkerne. Retting forutsetter i utgangspunktet en viss grad av samarbeid mellom partene. Retten mener at saksøktes forhold etter omstendighetene vanskeliggjorde retting og et konstruktivt samarbeid.

Dersom saksøkte hadde fått anledning til å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig, er det, slik retten ser det, usikkert om retting hadde kommet i stand. Retten har også sett hen til dette i sin vurdering. Retten oppfatter saksøktes tilbud om utbedring i januar/februar 2016 som reelle. Samtidig har det senere vist seg at partenes sakkyndige har hatt ulikt syn på både mangelens omfang og nødvendige utbedringskostnader, og det foreligger en betydelig avstand mellom dem.

I lys av historikken mener retten at også saksøkte må bære noe av risikoen for at retting ikke kom i stand. Retten mener videre at det er uklart om retting ville ha kommet i stand dersom saksøkte hadde fått undersøke el-anlegget med egen sakkyndig i januar 2016. Med dette som bakteppe har retten, riktignok under tvil, kommet til at saksøkernes prisavslagskrav i denne saken ikke skal anses som tapt.

### 3. Prisavslag

Retten har etter en samlet skjønnsmessig vurdering kommet til at saksøkerne skal tilkjennes et prisavslag på kr 500 000. Beløpet skal dekke kostnader forbundet med utbedring av skadene i det tekniske rommet i kjelleren, og kostnader forbundet med utbedring av el-anlegget, herunder nødvendige bygningsmessige arbeider. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter. Retten mener at det ved utmålingen av prisavslaget er riktig å ta utgangspunkt i rettens vurdering etter § 3-9. Retten viser her til beregningen i punkt 1c over. Retten mener at det ikke skal gjøres noe fradrag for standardheving i dette beløpet. Retten viser her til at det er gjort fradrag for forventet levetid i beregningen i punkt 1 c.

### 4. Erstatning

Saksøkerne har krevd erstattet tapte leieinntekter for utleiedelen i boligen. Årsaken til det er at to av saksøkerne har måttet bo i utleiedelen etter overtakelsen, i påvente av en løsning i saken.

Retten har kommet til at saksøkerne ikke har sannsynliggjort et krav på erstatning for tapte leieinntekter. Retten viser her til at utleiedelen ikke var godkjent som separat boenhet på overtakelsestidspunktet, noe det er tydelig opplyst om i salgsprospektet. Det fremgår av salgsprospektet at eventuell utleie av denne delen av boligen "vil (...) være på kjøpers



*risiko og kan være i strid med gjeldende lovverk". Daniel Tomulevski forklarte i hovedforhandlingen at de etter overtakelsen har vært i dialog med kommunen, og at kommunen "ikke har hatt innvendinger mot å godkjenne den". På tidspunktet for hovedforhandlingen var utleiedelen imidlertid fortsatt ikke godkjent. Årsaken til det ble opplyst å være "misforståelser vedrørende tegninger på tomten" og forhold knyttet til veien på utsiden av tomten. På bakgrunn av opplysningene i salgsprospektet om at utleiedelen ikke var godkjent, og at saksøkerne ikke har dokumentert at utleiedelen i ettertid har blitt godkjent, mener retten at saksøkerne ikke har krav på erstatning fra saksøkte for tapte leieinntekter.*

## 5. Sakskostnader

Saksøkerne har både i stevningen og i hovedforhandlingen lagt ned påstand om prisavslag utmålt etter rettens skjønn. Under saksforberedelsen ble det også lagt ned påstand om erstatning utmålt etter rettens skjønn. Av stevningen fremgår det at saksøkerne opprinnelig argumenterte for et prisavslag på totalt kr 1 024 536, for mangler ved det elektriske anlegget, utbedring av det tekniske rommet i kjelleren, utbedring av vannlekkasjen på loftet, og arealavvik i hybelen. Saksøkerne har senere frafalt sitt krav om prisavslag som følge av arealavvik i hybelen. Saksøkerne har videre justert sitt prisavslagskrav under saksforberedelsen. Det fremgår av saksøkernes prosesskriv av 20. februar 2017 at saksøkerne argumenterte for et prisavslag på totalt kr 1 077 812, for mangler ved det elektriske anlegget (inkl. bygningsmessige arbeider), utbedring av det tekniske rommet i kjelleren og utbedring av vannlekkasjen på loftet. I tillegg krevde saksøkerne kr 315 000 i erstatning for tapte leieinntekter. Saksøkte påstod seg frifunnet.

Retten har kommet til at saksøkerne skal tilkjennes et prisavslag på kr 500 000, som omfatter kostnader for utbedring av skadene i det tekniske rommet i kjelleren, og kostnader for utbedring av el-anlegget, herunder nødvendige bygningsmessige arbeider. Det er ikke tilkjent prisavslag for vannlekkasjen på loftet. Retten har videre kommet til at saksøkerne ikke skal tilkjennes erstatning for tapte leieinntekter.

**Retten mener at ingen av partene har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2.** Selv om saksøkerne har nedlagt påstand om prisavslag og erstatning etter rettens skjønn, og selv om retten har kommet til at de skal tilkjennes kr 500 000 i prisavslag, mener retten at saksøkerne ikke kan sies å ha fått medhold i det vesentlige, jf. § 20-2 (2). Retten viser her til at saksøkernes krav om prisavslag er bygget opp av flere ulike poster, og at alle postene ikke inngår i det prisavslag saksøkerne har fått tilkjent. Videre viser retten til at saksøkerne ikke har fått medhold i sitt erstatningskrav. Endelig viser retten til at det er stor differanse mellom de utbedringskostnader saksøkerne har argumentert for som grunnlag for prisavslagskravet, og de beløp retten har tilkjent dem.

Retten mener imidlertid at saksøkerne etter omstendighetene kan sies å ha fått medhold av betydning, jf. § 20-3. Retten mener at et prisavslag på kr 500 000 ikke er bagatellmessig. Retten har videre lagt vekt på at en betydelig del av saken har dreid seg om spørsmålet om det foreligger en mangel, særlig for så vidt gjelder el-anlegget. Saksøkerne har fått medhold i at det foreligger en mangel, og den helt vesentligste delen av prisavslaget de er tilkjent er utbedringskostnader for el-anlegget.

Utgangspunktet når ingen av partene kan sies å ha vunnet saken, er at hver av partene bærer sine egne sakskostnader. Ordlyden i § 20-3 oppstiller en høy terskel for å tilkjenne den ene parten erstatning for sine sakskostnader i en slik situasjon – det kreves "tungtveiende grunner". Retten har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger tungtveiende grunner for å tilkjenne saksøkerne erstatning for sine sakskostnader i denne saken, verken helt eller delvis, jf. § 20-3.

Retten har sett hen til at saksøkerne har fått medhold i at det foreligger en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-1, § 3-7 og § 3-9. Retten har videre sett hen til at saksøkerne har fått tilkjent et prisavslag på kr 500 000. Den helt vesentlige delen av prisavslaget er utbedringskostnader for el-anlegget (inkl. bygningsmessige arbeider). Dette har vært en sentral del av saken. Retten antar at en betydelig del av saksøkernes sakskostnader knytter seg til denne delen av saken.

Det er imidlertid stor differanse mellom de beløp saksøkerne har argumentert for å få tilkjent, og de beløp retten har tilkjent dem. Saksøkerne argumenterte for at utbedringskostnadene for el-anlegget var i overkant av kr 700 000, og at kostnadene for bygningsmessige arbeider i forbindelse med dette var kr 259 000. Retten har tilkjent saksøkerne kr 300 000 for utbedringer av el-anlegget, og kr 175 000 for bygningsmessige arbeider i forbindelse med dette.

Videre viser retten til at saksøkerne etter rettens syn har opptrådt i strid med sin lojalitetsplikt overfor saksøkte. Retten har under tvil kommet til at saksøkernes prisavslagskrav likevel ikke skal anses tapt. Saksøkernes opptreden forut for saksanlegget gjorde det vanskelig for saksøkte å ta stilling til saksøkernes krav. Det ble nødvendig med bevisopptak og rettsoppnevnt sakkyndig som følge av at saksøkte ble nektet tilgang til boligen før saksanlegget. Retten har også sett hen til at saksøkte fremmet flere forlikstilbud før hovedforhandlingen, dels tilbud om utbetaling av kontantbeløp og dels tilbud om utbedring av el-anlegget i henhold til den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring. Tilbudene ble fremsatt kort tid etter at saksøktes sakkyndige erklæringer og den rettsoppnevnte sakkyndiges erklæring forelå. Retten viser her til tvisteloven § 20-2 (3) bokstav a og b, som det i henhold til § 20-3 skal legges vekt på.

Etter en samlet vurdering mener retten at det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende grunner for å tilkjenne saksøkerne erstatning for sine sakskostnader, verken helt eller delvis, jf. § 20-3. **Hver av partene skal bære sine egne sakskostnader.**

**Saksøkte har anført at saksøkerne må erstatte saksøktes sakskostnader i saken uansett utfall, jf. tvisteloven § 20-4. Retten antar at det er regelen i § 20-4 bokstav c saksøkte særlig påberoper seg.**

Som det er redegjort for over mener retten at saksøkerne opptrådte i strid med sin lojalitetsplikt da de i januar 2016 nektet å la saksøkte besiktige el-anlegget med egen sakkyndig. Retten mener at dette etter omstendighetene er å anse som en "forsømmelse" i tvisteloven § 20-4 bokstav c sin forstand. Retten viser her til at det etter rettspraksis er tilstrekkelig med vanlig uaktsomhet for å pålegge sakskostnadsansvar etter denne bestemmelsen. Etter rettens syn er saksøkernes standpunkt om at saksøkte uten videre måtte akseptere deres sakkyndige vurdering oppsiktsvekkende og konfliktskapende. Retten mener at saksøkernes opptreden i denne saken har likhetstrekk med en situasjon der en part forsømmer sine plikter til å opplyse om og fremlegge bevis. Saksøkernes opptreden gjorde det vanskelig for saksøkte å ta stilling til saksøkernes krav. Etter rettens syn har saksøkernes opptreden bidratt til å vidløftiggjøre saken.

Saksøkte har anført at saksøktes sakskostnader i saken har økt betydelig som følge av at saksøkte ikke fikk adgang til å besiktige el-anlegget med egen sakkyndig før saksanlegget, og at saksøkte først fikk slik tilgang gjennom å begjære bevisopptak. Videre har saksøkte anført at saksøkerne må dekke utgiftene til den rettsoppnevnte sakkyndige.

Retten har etter § 20-4 adgang til å tilkjenne en part erstatning for sine sakskostnader helt eller delvis, uansett utfallet av saken. Retten har etter en samlet vurdering kommet til at saksøkerne i denne saken skal erstatte deler av saksøktes sakskostnader i saken. Videre har retten kommet til at saksøkerne må dekke utgiftene til den rettsoppnevnte sakkyndige.

**Saksøkte fikk først tilgang til å besiktige el-anlegget i desember 2016, over et halvt år etter at stevningen ble tatt ut.** Retten finner det sannsynliggjort at saksøkernes opptreden har pådratt saksøkte økte sakskostnader, særlig i forbindelse med arbeidet med tilsvaret og arbeidet med forberedelse av saken frem til hovedforhandlingen. Retten viser her til at saksøktes manglende tilgang til eiendommen var et sentralt tema både i tilsvaret og under saksforberedelsen høsten 2016. Retten viser også til at saksøkernes opptreden vanskeliggjorde en minnelig løsning i saken. Retten nevner her at saksøkte ga saksøkerne forlikstilbud kort tid etter at saksøktes sakkyndige (og den rettsoppnevnte sakkyndige) hadde vurdert el-anlegget m.m. Videre mener retten at saksøktes utgifter til sakkyndig bistand har blitt unødvendig store som følge av saksøkernes opptreden. Retten viser her til at saksøktes sakkyndige kun fikk tilgang til å besiktige el-anlegget gjennom bevisopptaket, og at dette varte en hel dag. Retten antar at det ville ha medgått betraktelig mindre tid til

undersøkelser dersom saksøkte sakkyndige hadde fått tilgang til å besiktige el-anlegget på vanlig måte før saksanlegget.

Retten har imidlertid også tatt hensyn til saksøkte anførsler i hovedforhandlingen, herunder at saksøkte bestred at det foreligger en mangel. Retten har videre sett hen til at retten har kommet til at det foreligger en mangel i henhold til § 3-1 og § 3-7, i tillegg til § 3-9. Videre har retten sett hen til avstanden mellom partenes sakkyndige vurderinger av nødvendige utbedringskostnader. Retten har videre tatt hensyn til at saksøkte tilbud om kontantoppgjør ligger et godt stykke unna rettens konklusjon. **Slik retten ser det, er det sannsynlig at saken hadde gått til hovedforhandling også dersom saksøkte hadde fått tilgang til boligen før saksanlegget.** Saksøkte må selv bære risikoen for at saken fra saksøktensiden er anlagt bredt. Det er bare saksøkte merkostnader som følge av saksøkernes forsømmelse som kan kreves erstattet etter § 20-4 bokstav c.

Det fremgår av saksøkte sakskostnadsoppgave at saksøkte sakskostnader utgjør totalt kr 615 505 (ink. mva.). Av dette utgjør kr 399 438 advokatsalær. De øvrige kr 216 067 utgjør kostnader til sakkyndig bistand. Retten har etter en samlet og skjønnsmessig vurdering kommet til at saksøkerne skal erstatte kr 100 000 (ink. mva.) av saksøkte sakskostnader i saken, jf. § 20-4 bokstav c. **Beløpet består i advokatarbeid som skyldes at saksøkte ble nektet tilgang til boligen før saksanlegget, og økte utgifter til sakkyndig bistand som følge av at disse kun ble gitt adgang til å besiktige el-anlegget gjennom bevisopptaket.** For så vidt gjelder advokatarbeidet har retten tatt utgangspunkt i de timer advokat Skaane har ført opp i sakskostnadsoppgaven for arbeid med inngivelse av tilsvar og arbeid med saken frem til hovedforhandlingen. Retten har gjort en skjønnsmessig vurdering av hvor stor andel av advokat Skaanes arbeid som kan regnes som merarbeid som følge av saksøkernes opptreden. Retten har også gjort en skjønnsmessig vurdering av hvor stor andel av kostnadene til sakkyndig bistand som kan regnes som merarbeid som følge av saksøkernes opptreden. Retten nevner for ordens skyld at kostnadene er vurdert i henhold til tvisteloven § 20-5.

Retten har videre kommet til at saksøkerne skal dekke kostnadene til den rettsoppnevnte sakkyndige. Etter rettens syn var saksøkte manglende adgang til å besiktige el-anlegget før saksanlegget som nødvendiggjorde bruk av bevisopptak og rettsoppnevnt sakkyndig i saken. Som det er redegjort for over mener retten at saksøkerne opptrådte i strid med sin lojalitetsplikt da de nektet saksøkte å besiktige el-anlegget i januar 2016, før saksanlegget. Når forholdene ligger slik an, mener retten at saksøkerne skal dekke kostnadene knyttet til den rettsoppnevnte sakkyndige, jf. tvisteloven § 20-4 bokstav c. Høyesteretts avgjørelse Rt. 2014 s. 1084 endrer ikke rettens syn. Utgiftene til den rettsoppnevnte sakkyndige utgjør kr 94 987,50 (ink. mva.).

## DOMSSLUTNING

1. Håkon Svendsen dømmes til å betale 500 000 – femhundretusen – kroner i prisavslag til Daniel Tomulevski, Finn Georg Tomulevski, Mari Elise Grøstad og Maiken Hestenes Tomulevski, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer. Beløpet forfaller til betaling to uker etter dommens forkynnelse.
2. Daniel Tomulevski, Finn Georg Tomulevski, Mari Elise Grøstad og Maiken Hestenes Tomulevski dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale 100 000 – etthundretusen – kroner i sakskostnader til Håkon Svendsen.
3. Daniel Tomulevski, Finn Georg Tomulevski, Mari Elise Grøstad og Maiken Hestenes Tomulevski dømmes til å betale 94 987,50 – nittifiretusennihundreogåttisyv – kroner i utgifter til den rettsoppnevnte sakkyndige.

\*\*\*\*\*

Retten hevet

Ellen Rognlien

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

*Dokument i samsvar med undertegnet original.*

*Oslo tingrett 21.03.2017*

*Björg Hambro  
saksbehandler*

## Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

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

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

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

### Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

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

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

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

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

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

Ankeerklæringen skal angi:

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

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

#### Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønnsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

#### Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

---