

## Borgarting lagmannsrett

---

- INSTANS:** Borgarting lagmannsrett - Dom
- DATO:** 2010-06-07
- PUBLISERT:** LB-2009-177438
- STIKKORD:** Avhendingsloven § 3-9, ikke opplysningssvikt, kjøper hadde ikke krav mot selger.
- SAMMENDRAG:** Eiendom ble solgt etter ni måneder, og selger hadde ikke flyttet inn. Huset var fra 1900 med senere påbygninger. Badene var ant. fra 1971 med oppgradering i 1993. Eiendommen solgt « som den er ». Det var ikke membran i badene, råte på tak mv. Lagmannsretten fant ikke at det var manglende eller uriktige opplysninger. Det var opplysninger i taksten om at fuktsikring i badene var av eldre dato. Kjøper kunne ikke påberope manglende membran. Eiendommen var ikke i vesentlig dårligere stand enn man kunne regne med. Kjøper hadde ikke krav mot selger.  
**Henvisninger:** LOV-1992-07-03-93-§3-9 (Avhendingslova)
- SAKSGANG:** Asker og Bærum tingrett TAHER-2009-40295 - Borgarting lagmannsrett LB-2009-177438 (09-177438ASD-BORG/03).
- PARTER:** Wenche Bjerke, Roald Bjørkvik (Advokat Arvid Dahm) mot Runar Einarsrud, Pia Elisabeth Steidel (Advokat Christian Nyvold).
- FORFATTER:** Lagdommer Fredrik Charlo Borchsenius. Lagdommer Steingrim Bull. Sørenskriver Thor Linde.

**Henvisninger i teksten:** LOV-1992-06-26-86-§4-1 (Tvfbll), LOV-1992-07-03-93-§3-10 (Avhendingslova), LOV-1992-07-03-93-§3-2 (Avhendingslova), LOV-1992-07-03-93-§3-7 (Avhendingslova), LOV-1992-07-03-93-§3-8 (Avhendingslova), LOV-1992-07-03-93-§4-12 (Avhendingslova), LOV-1992-07-03-93-§4-14 (Avhendingslova), LOV-2005-06-17-90-§20-2 (Tvisteloven), LOV-2005-06-17-90-§20-9 (Tvisteloven)

---

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

Eiendommen Gyssestadkollen 40 på Slepden i Bærum ble i 2007 solgt fra Siri G og Knut Erik Clausen til Pia Elisabeth Steidel og Runar Einarsrud. Det var utarbeidet en takst av takstmann Hotvedt, datert 7. april 2007. Steidel og Einarsrud overtok eiendommen 2. januar 2008, men de flyttet ikke inn. Etter noe tid ble det klart at de ikke fikk solgt eiendommen de allerede bodde på, og de bestemte seg for å selge Gyssestadkollen 40 uten å ha flyttet inn. De kontaktet eiendomsmegler Marianne Vestgård, og hun utarbeidet et prospekt. Videre ble det utarbeidet en takst av takstmann Poulsen, datert 20. mai 2008. Prisantydning var 8 950 000 kroner.

Wenche Bjerke og Roald Bjørkvik var på visning og fattet interesse for eiendommen. De besøkte eiendommen utenfra dagen etter, og et par dager senere var de på en privat visning. Bjerke og Bjørkvik la deretter inn et bud på 8 000 000 kroner, men dette ble ikke akseptert. Selgerne ville ikke selge under prisantydning, og dette ble akseptert. Kjøpekontrakt ble undertegnet 28. august 2008, og det ble avtalt at eiendommen ble solgt som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Overtakelse var 12. september 2008.

Etter overtakelsen malte Bjerke og Bjørkvik veggene innvendig og ferdigstilte oppussing av kjøkkenet. Videre ønsket de en dusjnise i det minste badet i 1. etasje, og muremester Jan Fensholt ble engasjert. Han tok ut badekaret og måtte da løsne noen fliser. Han opplyste Bjerke og Bjørkvik at det manglet fliser på veggen bak badekaret, at det var fuktmerker på platene i veggen der det ikke var fliser, og at det ikke syntes å være membran i gulvet.

Bjerke og Bjørkvik kontaktet selgerne, Steidel og Einarsrud. De henviste til tidligere salgslodd som hadde eierskifteforsikring. Men forsikringselskapet avviste krav med at det ikke var adgang til direktekrav mot selskapet. Bjerke og Bjørkvik tok deretter kontakt med megler, og hun anbefalte dem å ta kontakt med takstmann Grobstock for å få avklart forholdene. Han var på befaring 23. oktober 2008 og utarbeidet en rapport. Denne konkluderte med at badene hadde feil, og at det var andre mangler. Samlet ble utbedring anslått til 450 000 kroner.

Feiermesteren var på inspeksjon den 28. oktober 2008, og han kom med en rapport der flere feil ble påpekt. Elektroinstallatør Tommy Brekke Meltzer var på befaring og kom med en rapport datert 12. november 2008. Han fant at det var flere feil, og at utbedring ville koste ca. 70 000 kroner.

Steidel og Einarsrud kontaktet takstmann Nils-Erik Christiansen. Han kom med en rapport datert 6. januar 2009. Han fant at pipen, kleberstensovnen, stigetrinn/feieplattform, råteskader ved porten og lysthuset samt alle bad må utbedres. Kostnadsoverslaget var på 594 622 kroner.

Det var kontakt mellom partene uten at enighet ble oppnådd, og Bjerke og Bjørkvik tok ut stevning.

Asker og Bærum tingrett avsa 3. september 2008 dom med slik domsslutning:

1. Runar Einarsrud og Pia Elisabeth Steidel frifinnes.
2. Wenche Bjerke og Roald Bjørkvik dømmes til å betale 141 811 - etthundreogførtientusenåttehundreogelleve - kroner til Runar Einarsrud og Pia Elisabeth Steidel innen to uker fra dommens forkynnelse.

For nærmere detaljer vedrørende saksforholdet vises til tingrettens dom og lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Bjerke og Bjørkvik har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Ankeforhandling er holdt 26. til 28. mai 2010 i Borgarting lagmannsretts hus. Partene møtte sammen med sine prosessfullmektiger og avga forklaring. Det var befaring, og det ble avhørt ti vitner. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboken.

**De ankende parter, Wenche Bjerke og Roald Bjørkvik, har i hovedtrekk anført:**

Eiendommen er beheftet med en rekke mangler, og kjøperne har krav på prisavslag og erstatning, jf. avhendingsloven § 4-12 og § 4-14.

Eiendommen er solgt « som den er », jf. avhendingsloven § 3-9, men bestemmelsen har flere unntak som kommer til anvendelse. Dette gjelder der det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Steidel og Einarsrud hadde ikke opplyst om alle forhold som fremgikk av taksten fra Hotvedt fra 2007. De hadde heller ikke opplyst om pipebrann i 2005, selv om denne fremgikk av skjema for eierskifteforsikring som Clausen hadde gitt dem. Det var ikke opplyst om feil på presenning med motor til badebasseng, omfattende råteskader eller feilkonstruerte bad.

Etter avhendingsloven § 3-9 foreligger det også mangel om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det man kunne regne med. Følgende forhold utgjør mangler:

1. Bad kjeller 103 000 kroner
2. Bad 1. etasje, lite 167 250 kroner

3. Bad 1. etasje, stort 158 750 kroner
4. Bad 2. etasje 92 625 kroner
5. Fyrrom, sluk 15 000 kroner
6. Peis, innsats, avstand 71 716 kroner
7. Pipe, nytt stålrør 100 000 kroner
8. Fyrrom, sprekk 8 000 kroner
9. Kleberstensplater ved peis 9 050 kroner
10. Brannsikring vegg hall 11 000 kroner
11. Stigetrinn og plattform 10 410 kroner
12. Port, råde 15 000 kroner
13. Lysthus, råde, tak 43 250 kroner
14. Lekehuset og paviljong 36 070 kroner
15. Glass 6 238 kroner
16. Betongstøp og rekkverk 60 000 kroner
17. Svømmebasseng, skinne og hjul 15 731 kroner
18. Svømmebasseng, motor 18 779 kroner
19. Elektrisk anlegg 70 000 kroner
20. Avløpsrør 40 000 kroner

SUM 1 051 869 kroner

Dette behovet for utbedringskostnader utgjør omtrent 13 % av kjøpesummen og er mer enn det som etter rettspraksis kreves for at det skal foreligge mislighold etter avhendingsloven § 3-9.

Eiendommen er ikke i samsvar med offentligrettslige krav, jf. avhendingsloven § 3-2 annet ledd. Dette gjelder særlig bad, pipe, ovn elektrisk anlegg og manglende stigtrinn. Ut fra opplysninger i salgsmaterialet kunne Bjerke og Bjørkvik forvente et meget bedre hus.

Det skal ikke gjøres fradrag for standardheving, da det ikke foreligger, men det kan gjøres noe fradrag for øket levetid av badene. Levetidsfradraget og det forhold at flere av postene er skjønnsmessige, ligger til grunn for beløpet i påstanden.

Det kreves erstatning for juridisk bistand før saksanlegg og for kostnadene til rapporten fra Grobstock, til sammen 32 076 kroner.

Det er nedlagt slik **påstand**:

1. Pia Elisabeth Steidel og Runar Einarsrud dømmes til å betale et beløp fastsatt etter rettens skjønn til Wenche Bjerke og Roald Bjørkvik, oppad begrenset til kr 1 000 000, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 17. desember 2008 til betaling skjer.
2. Pia Elisabeth Steidel og Runar Einarsrud betaler sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

**Ankemparten, Pia Elisabeth Steidel og Runar Einarsrud** , har i hovedtrekk anført:

Eiendommen er solgt som den er, jf. avhendingsloven § 3-9, og det foreligger ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning.

Det er ikke holdt tilbake opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-7. Opplysningsplikten gjelder bare kjensgjerninger, ikke formodninger. Opplysningene i taksten fra 2007 var ikke noe Bjerke og Bjørkvik kunne regne med å få. Ved vurdering av opplysningsplikten må det tas hensyn til at Steidel og Einarsrud ikke hadde bodd på eiendommen, og at dette var kjent for Bjerke og Bjørkvik. De forhold Bjerke og Bjørkvik mener det skulle vært opplyst om, ville uansett ikke hatt betydning for kjøpet.

I taksten fra 2007 er det opplyst at badene er fra 1996. I prospektet Bjerke og Bjørkvik kjøpte på grunnlag av, er opplyst at de var fra 1990-1996, og i taksten fra 2008 er det angitt at de var fra 1990. På denne bakgrunn er det ikke grunnlag for mangel at ikke opplysningene fra taksten fra 2007 ble formidlet. Opplysningen i taksten fra 2007 om at man burde bruke badekar, må ses i sammenheng med at det var usikkerhet om hvor gamle fuktsikringene var og at det i taksten fra 2008 fremgikk at fuktsikringene var av eldre dato, og at badene var oppgradert i 2007.

Ved vurderingen av om det foreligger grunnlag for misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, må man ta hensyn til at huset var fra 1900 med påbygg fra 1971 og oppgradert i 1990-årene. Noe vedlikehold må påregnes. Eiendommen er ikke markedsført som spesielt godt vedlikeholdt. Det må legges vekt på at Steidel og Einarsrud ikke hadde bodd på eiendommen, og dette var kjent for Bjerke og Bjørkvik, og at en rekke av forholdene Bjerke og Bjørkvik påberoper seg, kunne vært oppdaget på visning.

Enkelte av de forholdene Bjerke og Bjørkvik påberoper, er Steidel og Einarsrud enige i isolert sett utgjør mangler. Dette gjelder, med referanse til oppsettet ovenfor:

6. Peis, innsats, avstand 11 500 kroner
8. Fyrrom, sprekk 8 000 kroner
10. Brannsikring vegg hall 11 000 kroner
11. Stigetrinn og plattform 10 400 kroner
12. Elektrisk anlegg 50 000 kroner

SUM 90 900 kroner

Dette er langt mindre enn det som etter rettspraksis kreves for at det skal foreligge mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Det er nedlagt slik **påstand**:

1. Anken forkastes.
2. Wenche Bjerke og Roald Bjørkvik dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger for lagmannsretten til Runar Einarsrud og Pia E Steidel, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

**Lagmannsretten** er kommet til at anken ikke fører frem og bemerker:

Eiendommen er solgt « som den er », jf. avhendingsloven § 3-9. Risikoen for feil ved eiendommen ligger da hos kjøper. Bestemmelsen har imidlertid enkelte unntak. For det første foreligger det mangel om dette følger av avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8, manglende eller uriktig opplysning, jf. avhendingsloven § 3-9 første punktum. For det annet foreligger det også mangel om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen ellers hadde grunn til å forvente, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Lagmannsretten tar først stilling til om det er manglende eller uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8.

Lagmannsretten behandler først det lille badet i første etasje. Fra salgsprospektet hitsettes følgende som relevant i denne forbindelse:

#### Beskrivelse

...

Boligen er opprinnelig oppført ca 1900 og senere ombygd/modernisert ca 1971 og 1996-2000 (opplyst av tidligere eier).

...

Boligen ble sist pusset opp på 90-tallet og det er påbegynt en overflatebehandling i 2008. En videre oppgradering/overflatebehandling vil kunne påregnes ved eierskifte.

...

Badene (ca. 1990-96) er rene og delikate i flisvalget, både gulv og vegger er hvite, enkelte dekorfliser er innfelt. Disse er godt avstemt mot glassmaleriene i vinduene utført av Harriet Backer. Innfliset badekar på begge hovedbadene og hvitt baderomsinteriør.

Fra taksten som medfulgte salgsoppgaven hitsettes følgende om badene i første etasje:

Det er to like bad i 1. etg som begge er flislagt. Det er 1 badekar, 1 servant og 1 wc. I 1990 ble badene oppgradert. I den forbindelse ble det ikke skiftet sluk. Dvs at fuktsikring av baderomsgulvet er av eldre dato.

Lagmannsretten legger til grunn at det lille badet i første etasje ble oppgradert i omtrent 1993. Det ble da lagt nye fliser på gulvet og på veggene og satt inn badekar. Da badekaret ble tatt ut i 2008, ble det oppdaget at det ikke var fliser nederst på veggen mot gulvet. Det ble da også fjernet noen fliser der badekarets kortsider stod mot veggen. Disse stedene det ikke var fliser på veggen, viste at det ikke var membran på veggene. Lagmannsretten legger til grunn at badet opprinnelig var markert eldre enn 1993, mest sannsynlig fra påbyggingen i 1971.

Prospektet og taksten må leses i sammenheng. Taksten opplyser at badet ble oppgradert i 1990, og prospektet opplyser at det ble oppgradert « ca. 1990-96 ». Badet ble oppgradert i 1993. Lagmannsretten kan ikke se at opplysningene om årstallene for oppgradering er en uriktig opplysning som er relevant etter avhendingsloven § 3-8. Ut fra taksten og prospektet kan man ikke legge til grunn at badet ble laget nytt fra bunnen av ved oppgraderingen på 1990-tallet. Det fremgår klart av taksten at det var en oppgradering, og at fuktsikringen av gulvet var av eldre dato.

Steidel og Einarsrud hadde taksten fra 2007, men denne var ikke forevist Bjerke og Bjørkvik. Det har vært anført at forhold fra denne taksten skulle vært opplyst. Fra denne taksten hitsettes:

#### 1. etasje:

Bad med innmurt badekar, servant i baderomsmøbel, toalett.

Bad (eget sov) med innmurt badekar, servant i baderomsmøbel, toalett, håndklettørker.  
Utgang til terrasse.

#### 2. etasje:

Bad med dusjnise på dusjkar, servant og toalett.

Vedlikehold:

Bad i 1. etasje fra 1997. Eldre bad i 2. etasje. Bad i 1. etasje med støpejernssluk u/klemring for membran, kan ha mangelfull membranløsning. Fortsatt bruk av badekar anbefales, slukene bør renses regelmessig. Bad i 2. etasje er fra før 1993, ukjent membranløsning. Det er ingen registrerte lekasjer pt.

Opplysningen i denne taksten om at badene i første etasje var fra 1997, var feilaktig, men ettersom oppgraderingen skjedde i 1993, kan lagmannsretten ikke se at det er noen feil at dette ikke er opplyst. Anbefalingen om fortsatt bruk av badekar er ikke videreført til Bjerke eller Bjørkvik. Men taksten fra 2008, som de fikk, opplyste at fuktsikringen på gulvet var av eldre dato. Det er en kjent sak at eldre baderom ikke alltid er så tette som nye, og at bruk av badekar derfor er fornuftig. Lagmannsretten kan således ikke se at det er en feil at anbefalingen om bruk av badekar ikke er opplyst. I realiteten er det usikkerhet om badets opprinnelsesdato og byggemåte som er fremkommet i begge takstene, men formulert på litt forskjellig måter.

Det lille badet i første etasje hadde ikke membran i veggen. På bakgrunn av opplysningene i taksten fra 2008 om oppgradering kunne man etter lagmannsrettens syn ikke legge til grunn at badene ble tatt fra grunnen av ved oppgraderingen. Dertil kommer at man etter lagmannsrettens syn ikke kan legge til grunn at Steidel og Einarsrud var kjent med eller måtte være kjent med at det ikke var membran i veggen. Det er ikke relevant etter avhendingsloven § 3-7 at dette ikke er opplyst.

Lagmannsretten behandler deretter det store badet i første etasje. Dette er svært likt det lille badet med flisvalg, utstyr osv. Lagmannsretten legger til grunn at det ble oppgradert samtidig med det lille badet, og at det opprinnelige badet var markert eldre enn 1993, mest sannsynlig fra påbyggingen i 1971. På det store badet er ikke badekaret tatt ut eller fliser fjernet. Man vet således ikke sikkert om det er membran i veggen der. Lagmannsretten legger imidlertid til grunn at arbeidene er gjort på samme måte i de to badene i første etasje, og at det heller ikke er membran i veggen i det store badet i første etasje.

Opplysningene i prospektet og takstene er de samme for det store som det lille badet i første etasje. Vurderingene i forhold til avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 blir de samme for det store badet som for det lille badet.

Når det gjelder badet i kjelleren, står følgende i taksten fra 2008:

#### 315 Sanitær - Utstyr

Det er en flislagt dusj i kjelleren. Det er ikke mulig å få opp sluk risten, dette må utbedres slik at sluket kan renses. På Toalett i kjeller er det 1 wc og en servant.

Lagmannsretten legger til grunn at det ble foretatt en oppgradering av dette badet i 1994. Det var da et eldre bad der. Ved oppgraderingen ble det lagt nye fliser på veggene og på det opprinnelige badegulvet, som hadde fliser. Ved oppgraderingen ble ikke sluket i det opprinnelige gulvet fjernet, og det nye sluket ble lagt slik at det opprinnelige sluket ikke kunne fjernes. Lagmannsretten legger til grunn som mest sannsynlig at det ikke er membran i gulvet eller veggene.

I taksten fra 2007 står følgende om badet i kjelleren:

Dusjrom med dusjnische. Inngang til badstue med innredning i granpanel. Wc med toalett og servant.

På dette punktet er det klart at taksten fra 2007 ikke inneholdt opplysninger som burde vært videreformidlet. Ser man prospektet sammen med taksten fra 2008 kan man få inntrykk av at badet i kjelleren i sin helhet var fra « ca 1990-1997 » og at det således er gitt en uriktig opplysning, jf. avhendingsloven § 3-8. Dette må imidlertid ses i sammenheng med avhendingsloven § 3-10. I prospektet var det en oppfordring til kjøper om grundig undersøkelse av eiendommen. I taksten var det opplyst at sluket ikke lot seg åpne. Det er et forhold som gir takstmannen dårligere grunnlag for innsikt om byggemåten. Dette ga etter lagmannsrettens mening Bjerke og Bjørkvik et signal om at sluket i badet i kjelleren burde undersøkes nærmere. Sluket har her latt seg åpne senere. Lagmannsretten finner at hvis Bjerke og Bjørkvik hadde foretatt en nærmere undersøkelse av dette, ville de funnet ut at det var et eldre sluk og gulv under. De kan da ikke påberope dette som en mangel.

Om badet i annen etasje står det i taksten fra 2008:

Badet i 2. etg. er flislagt. Det er 1 dusjhjørne, 1 servant og 1wc. Dette badet har også blitt oppgradert i 1990. Det er lav takhøyde i dusjen.

Lagmannsretten legger til grunn at det var et eldre bad her som ble oppgradert i ca. 1994. Ut fra sammenhengen med de andre badene legger lagmannsretten til grunn at det ikke er membran i gulv eller vegger. Når det gjelder selve dusjnisen, bemerkes at det er en helstøpt « trø », slik at vannet blir fanget opp.

I og for seg er det en uriktig opplysning når det i taksten fra 2008 står at oppgraderingen skjedde i 1990. Men ettersom den faktisk skjedde på et senere tidspunkt, kan lagmannsretten ikke se at dette har betydning.

I taksten fra 2007 er følgende opplyst: « Bad i 2. etasje er fra før 1993, ukjent membranløsning. Det er ingen registrerte lekasjer pt.» Taksten fra 2008 opplyste at det var foretatt en oppgradering i 1990. Den forteller således at det hadde vært et eldre bad der, og lagmannsretten kan ikke se at det er en relevant feil etter avhendingsloven § 3-7 at ikke opplysningene i taksten fra 2007 ble videreformidlet.

Bjerke og Bjørkvik har videre anført at det er mangler knyttet til peis og pipe fordi Steidel og Einarsrud ikke opplyste om pipebrann i 2005, jf. avhendingsloven § 3-7. Det hadde vært en pipebrann i 2005, og denne var Steidel og Einarsrud kjent med gjennom skjemaet Clausen hadde fylt ut i forbindelse med eierskifteforsikring. I forbindelse med pipebrannen hadde firmaet PEWI sendt en rapport til forsikringselskapet datert 22. august 2005, og der ble det påpekt feil ved peisen og pipen. Plikten til opplysninger gjelder forhold Steidel og Einarsrud kjente til eller måtte kjenne til. De kjente ikke til rapporten fra PEWI, og på bakgrunn av den korte tiden de hadde eiendommen og at de ikke flyttet inn, finner ikke lagmannsretten at de måtte kjenne til den. Lagmannsretten legger til grunn at pipebrann er noe som inntreffer ikke helt sjeldent og som ikke nødvendigvis har sin årsak i feil ved pipen, men som kan ha sin årsak i f.eks. gal fyring eller manglende feiing. Opplysningsplikten gjelder omstendigheter ved eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Under noe tvil finner lagmannsretten at det ikke var en feil at opplysningen om pipebrannen ikke ble videreformidlet.

Det var råteskader på flere steder, i tak mellom garasje og uthus, i taket til lekehuset og i overbygningen til en port ved svømmebassenget. Bjerke og Bjørkvik har anført at det skulle vært opplyst om dette, og at råteskadene utgjør relevante mangler. De har pekt på at huset var nokså nylig malt, slik at råten var vanskelig å oppdage. Opplysningsplikten gjelder bare forhold som kjøper hadde grunn til å få. I taksten fra 2008 var det opplyst at det var råteskader i overgangen mellom garasje og lysthus. Videre fremgikk det av salgsoppgaven at Steidel og Einarsrud ikke hadde bebodd eiendommen, at åpenbare og synlige feil og mangler ikke nødvendigvis var beskrevet, og i taksten var det gjort et fradrag for alder, vedlikehold mv. på 1 500 000 kroner. De

stedene det var råte, er utsatt for slikt og kunne relativt enkelt vært oppdaget ved en ikke omfattende undersøkelse. Lagmannsretten finner at det ikke foreligger noen manglende opplysning i tilknytning til råteskadene.

Motoren til å trekke duken over svømmebassenget var i ustand. Bjerke og Bjørkvik anfører at det skulle vært opplyst om dette, og at det utgjør en relevant mangel. Steidel og Einarsrud har ikke bebodd huset, og lagmannsretten legger til grunn at de ikke har prøvet denne motoren. De trodde at den var i orden. Opplysningsplikten gjelder forhold de kjente eller måtte kjenne til. Ut fra den korte tiden de har hatt eiendommen og at dette ble opplyst til kjøperne, finner lagmannsretten under noe tvil at dette ikke var et forhold de måtte kjenne til.

Lagmannsretten bemerker for øvrig at det bare foreligger relevant mangel ved opplysningssvikt om dette har hatt betydning for avtalen. Bjerke og Bjørkvik kjøpte uten sakkyndig bistand ved gjennomgang av eiendommen. Lagmannsretten finner at de kjøpte eiendommen etter en helhetsvurdering og kan ikke se at opplysninger om pipebrann i 2005 eller motoren ved svømmebassenget ville hatt betydning.

Bjerke og Bjørkvik har også anført at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Bestemmelsen lyder slik:

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

Det må her foretas en konkret, skjønnsmessig vurdering. På den ene siden må man se på hva Bjerke og Bjørkvik hadde grunn til å regne med, og her vil bl.a. opplysninger om eiendommen i taksten og prospektet, kjøpesummen, hva som kunne vært oppdaget ved besiktigelse, og det generelle inntrykket av eiendommen være av betydning. På den andre siden må man se på hvilke relevante feil som foreligger. Ved vurderingen av disse tar lagmannsretten utgangspunkt i de 20 punktene Bjerke og Bjørkvik har påberopt.

De fire første punktene knytter seg til badene. Lagmannsretten bemerker at bildene av disse i prospektet og det umiddelbare visuelle inntrykket var meget positivt. Lagmannsretten viser til vurderingene ovenfor der det fremgår at badene er uten membran i gulv og vegger. Når det gjelder slike forhold, er inntrykket fra bilder mv. av liten betydning. Her er det derimot opplysninger om teknisk standard, vedlikehold mv. fra takst mv. som er avgjørende. For badene i første etasje og badet i annen etasje var det i taksten opplyst at det var foretatt en oppgradering på 1990-tallet, og for badene i første etasje var det opplyst at det ikke var skiftet sluk, slik at fuktsikringen var av eldre dato. Lagmannsretten finner at Bjerke og Bjørkvik da måtte være forberedt på at det var eldre bad som var oppgradert, og at det således ikke var membran i gulv eller vegger. Når det gjelder badet i kjelleren, viser lagmannsretten til drøftelsen foran. Det fremgikk av taksten at det ikke var mulig å få opp sluket, det var en oppfordring til undersøkelse i prospektet, og man ville oppdaget det underliggende flisgulvet med sluk om man fjernet sluket i dagen. Etter dette finner lagmannsretten at det ikke foreligger forhold ved badene som er relevante ved vurderingen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum

Punkt 5 knytter seg til manglende vannlås i sluket i fyrrommet. Sluk skal ha vannlås, og Bjerke og Bjørkvik hadde grunn til å regne med at det var der. Lagmannsretten legger det oppgitte beløpet på 15 000 kroner til grunn.

Punkt 6 knytter seg til peisen i stue. Denne var feilmontert, idet den stod for nær bokhylle og hadde en uheldig konstruert peisinnsats. Bjerke og Bjørkvik har tatt ned peisen som stod der, og har satt opp en ny. De har krevet 71 716 kroner, og lagmannsretten forstår det slik at dette inkluderer kostnader til utbedring av de branntekniske forholdene og ny peis. Steidel og Einarsrud har akseptert 11 500 kroner, inkludert enkle plater på gulvet. Lagmannsretten bemerker at Bjerke



og Bjørkvik hadde grunn til å regne med at peisen tilfredstilte kravene til brannsikkerhet. Etter en konkret vurdering kan lagmannsretten ikke se at det er godtgjort at det var nødvendig med en ny peis, og posten settes skjønnsmessig til 50 000 kroner, eksklusive plater på gulvet.

Punkt 7 gjelder innsetting av nytt stålrør i pipe, og posten er oppgitt til 100 000 kroner. Det var her et hus fra 1900 med senere påbygninger, og det er gjort et fradrag i taksten for alder, vedlikehold mv. på 1 500 000. Etter en del års bruk må piper erfaringsmessig utbedres eller skiftes. Lagmannsretten finner etter en konkret vurdering at en utbedring av pipen var noe Bjerke og Bjørkvik måtte regne med, og at posten ikke er relevant ved vurderingen her.

Punkt 8 omhandler utbedring av sprekk i tilknytning til pipen i fyrrommet. Posten er oppgitt til 8 000 kroner, og Steidel og Einarsrud har akseptert posten. Lagmannsretten legger dette til grunn.

Punkt 9 gjelder kleberstensplater ved peisen. Det var nødvendig med plater på gulvet. Steidel og Einarsrud har akseptert dette, men har tatt beløpet med under post 6. Lagmannsretten finner at det var nødvendig med plater på gulvet, men at det ikke var nødvendig med kleberstensplater. Skjønnsmessig settes posten til 5 000 kroner.

Punkt 10 knytter seg til ovnen som stod i hallen. Denne var ikke i overensstemmelse med brannforskriftene. Det er krevet 11 000 kroner, og Steidel og Einarsrud har akseptert posten. Lagmannsretten legger dette til grunn.

Punkt 11 omhandler stigetrinn og plattform i forbindelse med pipe og feiing. Det er krevet 10 400 kroner, og det er akseptert. Lagmannsretten legger dette til grunn.

Punkt 12, 13 og 14 gjelder råte. Lagmannsretten viser til drøftelsen ovenfor. Dette var utsatte steder, og lagmannsretten legger til grunn at forholdet relativt enkelt kunne oppdages ved befarings eller undersøkelse. Ut fra forholdene måtte Bjerke og Einarsrud kunne regne med dette, og forholdene er ikke relevante.

Punkt 15 knytter seg til et vindu i stue som var punktert og måtte skiftes. Forholdet ble først påberopt ved anken til lagmannsretten, og dette er for sent. Bjerke og Bjørkvik har heller ikke opplyst eller sannsynliggjort noe om når forholdet forelå eller ble oppdaget. Lagmannsretten finner at posten ikke er relevant.

Punkt 16 omhandler en utvidelse av en terrasse. Dette er gjort ved at det er satt på en betongkloss med rekkverk. Det er imidlertid en sprekk, slik at denne betongklossen ser ut til å løsne og sige nedover. Bjerke og Bjørkvik mener at betongklossen må fjernes. Lagmannsretten legger til grunn at forholdet var synlig ved befarings, og punktet er ikke relevant.

Punkt 17 gjelder skinne og hjul i forbindelse med pressenning over svømmebasseng. Lagmannsretten legger til grunn at Bjerke og Bjørkvik hadde grunn til å regne med at dette var i orden, og posten på 15 731 kroner er relevant.

Punkt 18 knytter seg til motoren til presenningen på svømmebassenget. Lagmannsretten er ovenfor kommet til at Steidel og Einarsrud ikke kan bebreides for ikke å ha opplyst om dette, slik at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Et annet forhold er at Bjerke og Bjørkvik hadde grunn til å regne med at motoren var i orden. Det er krevet 18 779 kroner, og lagmannsretten legger det til grunn.

Punkt 19 omhandler det elektriske anlegget. Det er krevet 70 000 kroner, og Steidel og Einarsrud har akseptert 50 000 kroner. Lagmannsretten bemerker at Bjerke og Bjørkvik hadde grunn til å forvente at det elektriske anlegget var i orden, og kravet på 70 000 kroner er relevant.

Punkt 20 gjelder avløpsrør. Ved en inspeksjon av avløpsrørene ble det avdekket at disse hadde svakheter og burde rehabiliteres. Lagmannsretten bemerker at det var opplyst at huset var fra 1900 med senere endringer. Man må generelt regne med at avløpsrør etter en del års bruk må rehabiliteres eller skiftes. Lagmannsretten finner etter en konkret vurdering at en rehabilitering av avløpsrørene var noe Bjerke og Bjørkvik måtte regne med, og at posten ikke er relevant ved vurderingen her.

De relevante postene blir etter dette:

5. Fyrrom, sluk 15 000 kroner
6. Peis, avstand 50 000 kroner
8. Fyrrom, sprekk 8 000 kroner
9. Plater ved peis 5 000 kroner
10. Brannsikring vegg hall 11 000 kroner
11. Stigtrinn og plattform 10 400 kroner
17. Svømmebasseng, skinne og hjul 15 731 kroner
18. Svømmebasseng, motor 18 779 kroner
19. Elektrisk anlegg 70 000 kroner

SUM 203 910 kroner

Dette utgjør 2,28 prosent av kjøpesummen og ligger klart under det som etter rettspraksis skal til for at avhendingsloven § 3-9 annet ledd kommer til anvendelse.

Når eiendommen er solgt «som den er» foreligger det etter dette ingen relevant mangel, og Bjerke og Bjørkvik har ikke noe krav mot Steidel og Einarsrud. Anken over tingrettens dom post 1 blir å forkaste.

Steidel og Einarsrud har krevet sakskostnader for lagmannsretten. Dette tilkjennes etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd, idet lagmannsretten ikke finner grunnlag for at unntaksreglene kommer til anvendelse. Det er fremlagt kostnadsoppgave på 184 406, 25 kroner, inkludert merverdiavgift. Denne legges til grunn. Det bemerkes at det er krevet forsinkelsesrente på sakskostnadene. Dette følger nå av tvangsloven § 4-1 tredje og fjerde ledd og medtas ikke i domsslutningen.

Steidel og Einarsrud har også krevet sakskostnader for tingretten. Dette skal avgjøres av lagmannsretten, og lagmannsrettens resultat skal legges til grunn, jf. tvisteloven § 20-9. Lagmannsretten viser til hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd og at unntaksreglene ikke kommer til anvendelse. Det er levert kostnadsoppgave på 141 811 kroner, og denne legges til grunn. Anken over tingrettens dom post 2 blir også å forkaste.

Dommen er enstemmig.

#### *Domsslutning:*

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Wenche Bjørkvik og Roald Bjørkvik én for begge, begge for én til Pia Elisabeth Steidel og Runar Einarsrud 184.406, 25 -

*etthudreogåttifiretusenfirehundreogseks 25/00 - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.*

---

Databasen sist oppdatert 13. august 2010