



BORGARTING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 11. desember 2019

Saksnr.: 18-065398ASD-BORG/02

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Ekstraordinær
lagdommer

Kristin Robberstad
Ingeborg Kristin Sunde
Harald Svenneby

Ankende part
Ankende part

Lisbet Oslington
Alan Oslington

Advokat Didrik Modal
Advokat Didrik Modal

Ankemotpart

Røa Utvikling AS

Advokat Carl Philip Funder Fleischer

Saken gjelder krav om dagmulkt, prisavslag og erstatning etter kjøp av nyoppført leilighet etter reglene i bustadoppføringslova.

For lagmannsretten gjelder tvisten tre krav. Dette er krav om prisavslag for arealmangler ved to terrasser, krav om ytterligere dagmulkt og krav om ytterligere erstatning for mangler ved hovedbadet i leiligheten.

Sakens bakgrunn er beskrevet innledningsvis i tingrettens dom. Partene er enige om at lagmannsretten kan legge beskrivelsen til grunn, jf. tvisteloven § 28-16 andre ledd.

Byggeprosjektet

Byggeprosjektet "Røa Bad" ligger i Tore Hals Mejdells vei 12 – 24 (tidligere Austliveien 12) på Røa i Oslo, like sør for Røa T-banestasjon. Saksøkte Røa Utvikling AS, hvis eneformål er å gjennomføre byggeprosjektet, er 100 % eid av Auctus AS som er et investerings- og prosjektutviklingsselskap med fokus på eiendomsutvikling, som igjen er eid av familien Nordvik.

Tomten ble kjøpt i 2010 av Oslo kommune, som ønsket oppført et badeanlegg for innbyggerne i Vestre Aker Bydel. Røa Utvikling prosjekterte og førte opp en kombinert nærings- og boligbebyggelse på eiendommen utformet i tre bygninger på til sammen i underkant av 20 000 m², hvorav

- næringslokalene med badeanlegg, treningssenter og matbutikk utgjør ca 7 300 m²,
- boligdelen med totalt 59 selveierleiligheter og bod- og parkeringsareal utgjør ca 9 000 m², og
- kommersielt driftet P-hus utgjør ca 3 500 m².

Leilighetene i prosjektet ble lagt ut for salg våren 2012. Reguleringsplan var på dette tidspunkt ikke endelig vedtatt, og bygningene var fremdeles på prosjekteringsstadiet. Leilighetene ble solgt til faste priser. Kjøpekontraktene for leilighetene inneholder derfor flere forbehold vedrørende leilighetenes utforming.

28 februar 2013 inngikk Røa Utvikling en totalentrepriseavtale med Bermingrud entreprenør BVT AS («Bermingrud»), som overtok den videre prosjektering og utføring av prosjektet. Røa Utviklings ambisjon var at spesifikasjonen i totalentrepriseavtalen med Bermingrud skulle være på «back-to-back» - vilkår med kjøpekontraktene for leilighetene. Bermingrud startet byggearbeidene i juni 2013, og leilighetene ble meldt klare for overtakelse i januar 2015. Det er ikke omtvistet at Røa Utvikling står ansvarlig overfor de enkelte leilighetskjøpere for feil og mangler som har oppstått hos Bermingrud og/eller Bermingruds underleverandører.

Øvrige rettssaker

Røa Bad-prosjektet har ført til flere rettssaker:

- Sak nr 14-79779TVI-OTIR/03: Røa Utviklings krav om erstatning/prisavslag fra Oslo kommune bygget på eiendommens tillatte byggeareal og

høydebegrensninger førte ikke frem i Oslo tingretts dom av 13 mars 2015. Den ble stadfestet ved Borgarting lagmannsretts dom av 9 desember 2016, og er rettskraftig;

- Sluttoppgjøret mellom Røa Utvikling og totalentreprenør Bermingrud ble pådømt av tingretten 6 juni 2017 (sak nr 16-35036TVI-OTIR/06). Tingrettens dom ble anket av begge parter. Ankeforhandling er berammet til 8 – 23 oktober 2019;
- Påståtte mangler i boligdelens fellesarealer mellom leilighetskjøpere og Røa Utvikling er gjennom flere beslutninger om deling og forening til felles behandling samlet til felles behandling under sak nr 15-154629TVI-OTIR/06 (Dager), nr 17-22500TVI-OTIR/03 (dette saksnummer) og nr 17-67287TVI-OTIR/06 (Grundvig m fl), som ble anlagt av 54 av totalt 59 leilighetseiere (samlet «Fellesareal-saken»). Hovedforhandling i Fellesareal-saken er berammet til 11 – 22 juni 2018; og
- Påståtte mangler i enkelt-leiligheter er behandlet i flere enkeltsaker:
 - o Sak nr 15-154629TVI-OTIR/06 («Dager») gjaldt særlig påståtte mangler ved flisarbeidet på badet. I dom av 30 mai 2016 ble Dager tilkjent prisavslag med 153 738 kr inkl mva for flisene og erstatning av utgifter til sakkyndige med 35 000 kr inkl mva, fra Røa Utvikling, som ble tilkjent regress mot Bermingrud for samme beløp. Dager-dommen er rettskraftig;
 - o Sak nr 16-6768YVI-OTIR/05 («Thoresen») gjaldt særlig påstått arealsvikt på leilighetens tre terrasser. I dom av 22 desember 2016 fant tingretten at Røa Utvikling hadde gitt uriktig opplysning om terrassearealet. Opplysningen hadde imidlertid ikke virket inn på saksøkers kjøpsavtale, som ble inngått etter at gesimskassene var bygget og synlige, og hvor kjøper som nestleder for byggeprosjektet hos Bermingrud hadde tilgang til terrassene allerede i byggeperioden. Røa Utvikling ble frifunnet. Thoresen-dommen er rettskraftig;
 - o Sak nr 16-102547TVI-OTIR/07 («Østby») gjaldt i hovedsak påstått arealsvikt på terrasse. I dom av 5 desember 2016 fant tingretten at det forelå mangel ved terrassearealet, men ikke ved de øvrige påståtte mangler. Østby ble tilkjent 350 000 kr i prisavslag og erstatning 9 500 kr som delvis erstatning av utgifter til sakkyndige. Dommen ble anket av Røa Utvikling, og ankeforhandling er berammet til 15-16 mars 2018; [Lagmannsretten forkastet Røa Utviklings anke (LB-2017-27522). Røa Utviklings anke til Høyesterett ble ikke tillatt fremmet (HR-2018-1214-U), lagmannsrettens merknad.]
 - o Sak nr 16-187488TVI-OTIR/04 («Haugli») gjaldt i hovedsak dagmulkt for forsinket overlevering, lekkasje fra vindu og verandadør stue, manglende fall på vaskerom og lite bad, og en rekke mindre påståtte mangler. Tvisten ble avgjort ved rettsmekling ved at Røa Utvikling betalte totalt 251 000 kr for hovedsakelig dagmulkt og dekning av utgifter til sakkyndige, samt utførte visse konkretiserte utbedringsarbeider; og
 - o Sak nr 17-11752TVI-OTIR/04 («Haslerud»), som i hovedsak gjaldt påstått arealsvikt på terrasse, dagmulkt etter forsinket overtakelse og glasstak over pergola. I dom av 6 september 2017 ble Haslerud tilkjent 217 153,75 kr i prisavslag og 5 987,50 kr som delvis dekning av utgifter til sakkyndige. Røa Utvikling har anket dommen, og Haslerud har levert avledet anke. Ankeforhandling er berammet til 10 – 12 april 2019. [Saken ble forlikt for lagmannsretten, lagmannsrettens merknad.]

Saken her

Ekteparet Lisbet og Alan Oslington («Oslington») kjøpte leilighet B6-2 ved kjøpekontrakt av 20 juni 2012 («Kontrakten») for 13 mill kr. Leiligheten er en av to leiligheter i sjette/øverste etasje i den midtre bygningen på Røa Bad, og besto av stue, kjøkken med stor spise plass, tre soverom, to bad, garderobe, vaskerom og to terrasser, samt kjellerbod og to garasje plasser. Prospektet oppga leilighetens størrelse som P-rom/BRA på 151,7 m², og terrassene som henholdsvis 39,6 m² og 43,8 m² uten særskilt angivelse av målemetode.

I tillegg avtalte partene tilvalg og endringer av leiligheten for i alt 1 255 648 kr. Herunder ble det utarbeidet ny planskisse for leiligheten.

Planlagt overtakelsesforretning 21 januar 2015 ble utsatt av Bermingrud til avholdelse 29 januar 2015, og deretter omberammet av Bermingrud på grunn av vannlekkasje på kjøkkenet til 2 februar 2015, da den ble gjennomført. Overtakelsesprotokollen angir 72 mangels punkter, og frist for utbedrings punkter som ikke var leveringsvarer ble avtalt til 25 februar 2015. Oslington holdt tilbake totalt 800 000 kr av kjøpesummen fordelt med 500 000 kr for fellesarealene og totalt 300 000 kr for manglene i leiligheten.

Terrassene var snødekket og utilgjengelig for befaring 2 februar. Særskilt befaring og «overtakelse» av terrassene ble derfor gjennomført 25 mars 2015. Protokollen for terrassene angir 19 + 13 mangels punkter, og frist for utbedring av disse ble avtalt dels til 30 april, dels til 30 mai 2015.

Etter overtakelse var Oslington ikke tilfreds med alle utbedringenes hurtighet og kvalitet, samtidig som nye mangler ble reklamert. Begge parter engasjerte advokat, enkelte utbedringer ble foretatt, men noen avklaring av alle tvistepunkter ble ikke oppnådd.

Ettårsbefaring (garantibefaring) ble gjennomført for leiligheten 2 februar 2016, og protokollen herfra angir 34 mangler. For terrassen ble ettårsbefaring gjennomført 9 mai 2016, med angivelse av 18 mangels punkter og planlagt utbedring innen 1 juni 2016. Ordsiftet mellom partene og dissers advokater fortsatte.

Oslingtons reiste sak for Oslo tingrett med krav om dagmulkt og om prisavslag og erstatning for en rekke mangler. Oslo tingrett avsa 15. februar 2018 dom med slik domsslutning:

1. Røa Utvikling AS betaler dagmulkt, prisavslag og erstatning til Lisbet Oslington og Alan Oslington med totalt 345 304 – trehundreogførtifemtusen trehundreogfire - kroner, med tillegg av forsinkelsesrente
 - av 128 304 – etthundreogtjueåttetusen trehundreogfire – kroner fra 16 april 2015 til 22 januar 2016,
 - av 145 304 – etthundreogførtifemtusen trehundreogfire – kroner fra 23 januar 2016 til 15 desember 2016, og
 - av 345 304 – trehundreogførtifemtusen trehundreogfire – kroner fra 16 desember 2016 til betaling skjer.

2. Røa Utvikling AS betaler kostnader til fagkyndig bistand til Lisbet Oslington og Alan Oslington med 24 979 – tjuefiretusen ni hundreogsyttini - kroner, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 2 mars 2017 til betaling skjer.
3. For øvrig frifinnes Røa Utvikling AS.
4. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Oslo tingrett frifant Røa Utvikling for krav i tilknytning til mangler ved baderomsvindu, vaskerom, manglende utekran, glasstak over en pergola, arealsvikt samt juridisk bistand forut for saksanlegget. Røa Utvikling ble dømt til å betale dagmulkt med 128 304 kroner og erstatning og prisavslag med 200 000 kroner vedrørende hovedbadet, 10 000 kroner vedrørende terrasserekkeverk og 7 000 kroner vedrørende riper i skyvedør, samt 24 979 kroner til delvis dekning av fagkyndig bistand.

Røa Utvikling har ikke anket tingrettens dom.

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

Alan Oslington og Lisbet Oslington har anket dommen, domsslutningen punkt 1 og 3, til Borgarting lagmannsrett. Anken gjelder krav om ytterligere dagmulkt, ytterligere erstatning vedrørende hovedbadet og prisavslag for arealsvikt. Ankeforhandling er holdt 22. oktober 2019 i Borgarting lagmannsretts hus. Partene møtte sammen med sine prosessfullmektiger og ga forklaring. Det ble gjennomført befarings- og avhøringsvitner, hvorav sju sakkyndige. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboken.

Dommen er avsagt etter fristen på fire uker i tvisteloven § 19-4 femte ledd. Årsaken er reisefravær blant dommerne i hele november og første uke i desember 2019.

De ankende parter, **Lisbet Oslington og Alan Oslington**, har lagt ned slik påstand:

1. Røa Utvikling AS dømmes til å betale Lisbet Oslington og Alan Oslington kr 787.198, med tillegg av forsinkelsesrente av kr 256.602 fra 16.04.2015 til 22.01.2016, av kr 664.602 fra 23.01.2016 til 15.12.2016, av kr 733.992 fra 16.12.2016 til 19.04.2018 og av kr 787.198 fra 20.04.2018 til betaling skjer.
2. Røa Utvikling AS dømmes til å betale Lisbet Oslington og Alan Oslington sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Til støtte for påstanden har Oslington vist til at saken gjelder forbrukerkjøp, der forbrukervern står sentralt.

Til kravet om ytterligere dagmulkt anføres i hovedtrekk at avtalen om overtakelse, inngått i forbindelse med overtakelsesbefaringen 2. februar 2015, er ugyldig som viljeserklæring etter avtaleloven § 33 og/eller § 36. Under befaringen ga Røa Utviklings representant positivt uriktige opplysninger om omfanget av en vannlekkasje på kjøkkenet noen dager før befaringen. Vannlekkasjen førte til fuktskader på deler kjøkkeninnredningen og halve parkettgulvet, som måtte byttes ut. Forutsetningen om at leiligheten skulle kunne brukes fra og med overtakelsen, var ikke oppfylt. Først i tilsvaret for tingretten kom Røa Utvikling med innvendinger mot Oslingtons beskrivelse av leiligheten som ubeboelig, til tross for at selskapet gjentatte ganger i e-brev i februar 2015 var blitt gjort oppmerksom på forholdene.

Oslington ble utsatt for et utilbørlig press om å overta. I tillegg til fuktskaden ble det notert 72 mangelspunkter. Terrassene var så fulle av bygningsavfall mv. at de ikke kunne befares. Oslington ble truet med renteansvar, ansvar for tap ved eventuelt erstatningssalg og med at de ville tape depositumet om de ikke aksepterte overtakelse. Oslington har fått utbetalt dagmulkt fra avtalt overtakelse 21. januar 2015 og fram til 2. februar 2015. Det kreves ikke dagmulkt for lenger enn til 26. februar 2015, som var dagen de flyttet inn, jf.

bustadoppføringslova § 18. Leiligheten var også på dette tidspunktet nærmest en byggeplass. Beløpet utgjør 256 602 kroner (24 dager á 0,75 promille av kjøpesummen på 14 255 648 kroner).

Subsidiært anføres at Oslington har krav på erstatning tilsvarende forsinkelsesrenter, i alt 86 706 kroner. Røa Utvikling har opptrådt klanderverdig og må gi fra seg den uberettigede berikelsen ved at de fikk kjøpesummen før tiden. Atter subsidiært anføres at erstatningen må settes til Oslingtons økonomiske tap ved å måtte betale kjøpesummen før tiden, beregnet av banken til 22 292 kroner.

Til kravet om prisavslag for arealmangel anføres i hovedtrekk at terrassearealene entydig var oppgitt til henholdsvis 39,6 og 43,8 kvadratmeter (m²) i salgsmaterialet, mens arealene på de overleverte terrassene er henholdsvis 33,5 og 36,3 m². Avvikene utgjør 17,1 og 16,3 prosent, og i alt 13,6 m². Slik opplysningene var presentert i tekst og tegning måtte Oslington kunne legge til grunn de eksakte arealangivelsene. Det foreligger ingen målenorm som skulle tilsi en annen forståelse, og det var ikke tatt forbehold eller gitt forklaring som tilsa noe annet. Forbeholdene om innkassing av tekniske installasjoner er ikke relevante ettersom det ikke er noen tekniske installasjoner i gesimskassene, som er lagt oppå det som skulle være tilgjengelig terrassegulv. Gesimskassene kan heller ikke brukes til noe ettersom rekkverket er plassert på innsiden. Det var ikke byggeteknisk nødvendig å båndlegge så mye terrasseareal med gesimskasser og rekkverk.

Det anføres at arealavviket er en mangel etter bustadoppføringslova § 17 første ledd, og at avviket har innvirket på kjøpekontrakten, jf. bestemmelsens andre ledd. Mangelen gir rett til prisavslag etter lovens § 33 og § 35, jf. § 19. Det vises blant annet til lagmannsrettens rettskraftige dom i en parallell sak (LB-2017-27522 Østby), og til Rt-2003-612 og

HR-2017-2102-A. Prisavslaget bør settes til 30 000 kroner per kvadratmeter, slik takstfolk har kommet til.

Oslington har ikke reklamert for sent. Fristen skal beregnes etter bustadoppføringslova § 30 første ledd, ettersom arealsvikten ikke var synbar ved overleveringen. Terrassene var ryddet og rengjort av Røa Utvikling først på sensommeren 2015. Oslington reklamerte 10. september 2015, kort tid etter at de hadde begynt å planlegge møblering. Arealvikten gjorde at det ikke var plass til de møblene de hadde sett for seg. Subsidiært anføres at det var grovt uaktsomt av Røa Utvikling ikke å opplyse om at gesimskassene ville «stjele» areal, til tross for at de hadde kunnskap om dette. Det vises til lovens § 30 fjerde ledd.

Til kravet om ytterligere erstatning for utbedring av hovedbadet anføres i hovedtrekk at badet har mangler som gjør at det ikke er noe annet å gjøre enn å legge membran og fliser på nytt på gulv og vegger. Røa Utvikling har erkjent at det er usikkerhet ved membranen i dusjen som gjør at dusjonen må bygges på nytt. Gulvet må også bygges på nytt fordi det har fall vekk fra sluk og fordi det mangler tetting rundt en gjennomføring under badekaret. Det mangler også membran og isolasjon rundt de tre vinduene. Det mangler høyst sannsynlig membran bak fordelerskapet og sisternen til det vegghengte toalettet. Det anføres at kravene til at smøremembran må overlappe, gjør at veggflisene langs gulvet og rundt vinduene må rives. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for utføringsmåte og produktvalg. Grunnforutsetningene for partiell utbedring er dermed ikke til stede. Oslington er ikke forpliktet til å godta en risikabel utbedring av et helt nytt bad, der de blir sittende med risikoen etter utløpet av en fem års garantiperiode etter reparasjon. For øvrig tar ikke tilbudet Røa Utvikling har innhentet om partiell reparasjon, høyde for at det mangler membran rundt vinduene. I henhold til tilbud som er innhentet for arbeidene og for nye fliser, vil det koste 322 596 kroner å utbedre manglene. Røa Utvikling har allerede betalt 200 000 kroner, og mellomlaget – 122 596 kroner – kreves erstattet.

Det kreves forsinkelsesrente av kravene, beregnet fra 30 dager etter påkrav.

Ankemotparten, **Røa Utvikling AS**, har lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Røa Utvikling AS tilkjennes omkostninger for lagmannsretten.

Til støtte for påstanden anføres i korte trekk at Røa Utvikling har gjort sitt ytterste for å sikre kjøperne god informasjon i forkant. Oslington kjøpte leiligheten før eiendommen var ferdig regulert, med de usikkerhetsmomentene det innebar. Back-to-back-avtalen med totalentreprenøren Bermingrud gjør at Røa Utvikling ikke har noen egeninteresse i ikke å godta berettigede krav. Konsulenter engasjert av kjøpere i Røa Bad-prosjektet har beregnet urealistiske og urimelige krav. Dette har gjort håndteringen av prosjektet krevende.

Til kravet om ytterligere dagmulkt anføres i hovedtrekk at bustadoppføringslova setter et klart skille ved overtakelsen når det gjelder hvordan mangler skal håndteres. Det kan ikke kreves dagmulkt etter overtakelsen, men utbedring, prisavslag og/eller erstatning. Det skal svært mye til før en overtakelsesforretning kan settes til side som ugyldig. Det er ikke ført bevis for at Oslington ble utsatt for utilbørlig press. Det ble ikke gitt uriktige opplysninger om vannlekkasjen under overtakelsesbefaringen. Oslington og deres fagkyndige medhjelpere fikk vite om vannlekkasjen og at den hadde kommet fra et rør under trykk. Det var ingen synlige skader, og utbyggers representant hadde gjort fuktmålinger forut for overtakelsen. Det kan ikke kreves at en utbygger skal vente å se om det blir en skade så lenge leiligheten er beboelig på overtakelsen. Oslington hadde akseptert å bo i leiligheten mens de 72 punktene fra mangelslisten ble utført, med frist til 25. februar 2015 for utbedring av det som ikke var leveringsvarer. Det er ingen årsakssammenheng mellom utbedring av vannskaden og det at Oslington ventet med å flytte inn. Det bestrides at leiligheten var ubeboelig fram til 26. februar 2015. Røa Utvikling har ikke akseptert Oslingtons framstilling i ulike e-brev i februar 2015. Det kan ikke kreves at en utbygger skal gå inn i slike detaljer.

Utbedringen av vannskaden tok rundt en uke, og det må antas at arbeidene ble utført i perioden 11.–18. februar 2015. Hvis det er grunnlag for dagmulkt, må kravet begrenses til denne perioden.

Det er ikke noe rettslig grunnlag for å kreve forsinkelsesrenter av egen kjøpesum. Hensynet til ytelse mot ytelse ble ivarettatt ved at Oslington tilbakeholdt 800 000 kroner av kjøpesummen. Et krav om erstatning for rentekostnader ved å ha betalt kjøpesummen før tiden, er ikke tilstrekkelig sannsynliggjort.

Til kravet om prisavslag for arealsvikt anføres i hovedtrekk at arealopplysningen er riktig. Oslingtons innfallsvinkel inviterer til at man skal finne på en egen målenorm. Salgsoppgaven viser til regler for arealmåling i NS3940, som det bør trekkes paralleller til i fravær av egne regler om måling av terrasser. Det må forventes at den alminnelige kjøper kjenner begrepet bruttoareal og utviser aktivitet dersom arealet er viktig. Fraværet av angivelse av om arealet var oppgitt i brutto- eller nettomål må tolkes antitetisk til det totale arealet. Uavhengig av om arealet anses som et brutto- eller nettoareal er arealet riktig angitt. Innvendig nettoareal inkluderer innkassinger mv., og det er ingen grunn til at gesimskassen ikke skal sidestilles med innkassinger. Gesimskassen gir fuktsikker lufting av ytterveggen og gir nødvendig feste for rekkverket. Sammenhengen i regelverket tilsier at dette vurderes likt. Løsningen er også i samsvar med målenormen før revisjonen av NS3940 i 2007. Såkalt «åpent areal» gikk til «gulvplanets ytre begrensningsslinjer», og målet er etablert praksis i bransjen også etter 2007.

Det kan ikke bygges rett på illustrasjonsbildene i salgsoppgaven. Uansett viser bildene at det er planlagt en avslutning som avviker fra balkongene i leilighetene i etasjene under.

Under enhver omstendighet er gesimskassene og løsningen for plassering av rekkverk innenfor de forbeholdene som er tatt i kontraktsgrunnlaget. Gesimskassene avviker ikke fra det en kjøper måtte forvente. Det ville være uheldig både konstruksjonsmessig og estetisk dersom rekkverket var blitt festet på utsiden av kassene.

Det bestrides at arealopplysningen har innvirket på avtalen, jf. bustadoppføringslova § 27 andre ledd. Det gikk sju måneder før Oslington reagerte, og ved så store og gode terrasser som her har avviket ikke innvirket.

Lagmannsrettens avgjørelse i den parallelle Østby-saken har forskjeller som tilsier et annet resultat i denne saken. Østbys terrasse hadde erkjente kvalitative mangler. I tillegg kommer at det nå foreligger nye opplysninger i form av måleregler for åpent areal fra før 2007. I Østby-saken har lagmannsretten dessuten oversett og misforstått bevis, og rettsanvendelsen er feil.

Det anføres at det er reklamert for sent. Gesimskasser og gelendre var synbare ved overtakelsen. Det er åpenbart ikke utvist grov uaktsomhet fra Røa Utviklings side.

Et eventuelt prisavslag skal utmåles etter lovens § 33. Det er ikke sannsynliggjort at prisen ville blitt en annen om arealet hadde vært oppgitt til nettoarealet. Terrassene er godt utformet. Erfaring ved senere resalg viser at denne typen arealavvik ikke har hatt noen prisdempende effekt. Den framlagte tapsberegningen framstår som vilkårlig, løsrevet fra markedsverdi.

Til kravet om ytterligere erstatning for mangler ved badet anføres i hovedtrekk at erstatningen skal reflektere det det koster å utbedre mangelen. Vitneførselen har vist at lokal utbedring er kurant og en anerkjent utbedringsmåte. Oslingtons krav til hvordan utbedringen rundt vinduene skal foretas, gir en urimelig høy kostnad sammenlignet med hva mangelen har å si for dem, jf. lovens § 33 andre ledd. Røa Utvikling aksepterer å dekke utgiftene til lokal utbedring og et risikopåslag med ca. 60 000 kroner, slik tingretten har konkludert. Det er ikke grunnlag for erstatning ut over dette.

Lagmannsretten har kommet til at anken fører fram, og bemerker:

Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kjøpet, jf. lovens § 1. Dette følger også av kjøpekontrakten punkt. 5.1. Partene er enige om at Røa Utvikling AS hefter for eventuelle mangler ved leveransen forårsaket av medhjelpere som totalentreprenøren med underleverandører. Lagmannsretten vil, for å lette framstillingen, bruke Røa Utvikling som en samlebetegnelse for personer og selskaper som Røa Utvikling AS hefter for.

Kravet om ytterligere dagmulkt

Partene har opplyst at det var avtalt at kjøperne skulle overta leiligheten 21. januar 2015. Overtakelsen ble deretter forskjøvet til 29. januar og videre til 2. februar 2015. Røa Utvikling har betalt dagmulkt for forsinkelsen fra 21. januar til 2. februar 2019. Den 2. februar 2019 ble det gjennomført overtakelsesforretning, og Oslington flyttet inn i leiligheten 26. februar 2019. Spørsmålet er om Oslington har rett til dagmulkt for perioden fra formell overtakelse til innflytting.

Etter bustadoppføringslova § 18 kan en kjøper kreve dagmulkt med 0,75 promille av samlet kjøpesum for hver dag som går fra avtalt til faktisk overtakelse. Kjøperen kan nekte å overta dersom det foreligger «mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga», jf. lovens § 15 tredje ledd. En avtale om overtakelse kan settes til side etter de alminnelige reglene om ugyldighet i avtaleloven kapittel 3, se blant annet Lasse Simonsen, Bustadoppføringslova (2017) pkt. 39.2.3.

Oslington har anført at overtakelsen er ugyldig etter avtaleloven § 33, som lyder slik:

Selv om en viljeserklæring ellers maatte ansees for gyldig, binder den ikke den, som har avgitt den, hvis det paa grund av omstændigheter, som forelaa, da den anden part fik kundskap om erklæringen, og som det maa antages, at han kjendte til, vilde stride mot redelighet eller god tro, om han gjorde erklæringen gjældende.

Det er på det rene at det den 29. januar 2015 oppsto en vannlekkasje på kjøkkenet i Oslingtons leilighet. Inni et kjøkkenskap sto en rørstuss, som på et tidspunkt var tenkt ført videre til en utekran på veggen mot terrassen. Rørstussen var imidlertid verken ført videre til en utekran eller plugget. Da vannet ble slått på, fosset vannet ut av rørstussen og det kom vann i og under kjøkkeninnredningen og ut på det oljede parkettgulvet. På dette tidspunktet var det bare folk fra kjøkken- og garderobeleverandøren til stede i leiligheten, vitnet Meisingset. Meisingset fikk varslet entreprenøren, som fikk sørget for at vannet ble slått av. Det kom til folk, blant annet arbeidsformann Jan Andersen hos Bermingrud, og det synlige vannet ble tørket opp. Meisingset tok bilder, blant annet fordi han fryktet at deler av kjøkkeninnredningen var blitt fuktskadet.

Overtakelsen, som var avtalt til kl. 15.00 samme dag, ble utsatt til 2. februar 2015. I e-brev 31. januar 2015 til Røa Utviklings representanter forutsatte Oslington at «[f]uktteknikker er blitt tilkalt og at rapport vil bli fremlagt på overtakelsesbefaringen mandag».

Vannlekkasjen var tema under overtakelsesbefaringen 2. februar 2015. Etter en samlet vurdering av parts- og vitneforklaringene ser lagmannsretten det som mest sannsynlig at vannlekkasjen ble omtalt av Røa Utviklings representant som en mindre lekkasje og at undersøkelsene ble begrenset til gulvet foran kjøkkeninnredningen. Der var det ingen synlige skader som skyldtes vannlekkasjen. Oslingtons fagkyndige rådgiver fra OPAK

mente at vannlekkasjen – slik den ble beskrevet av Røa Utvikling – ikke var til hinder for at leiligheten kunne beboes. Det ble ikke lagt fram eller redegjort for resultater fra fuktmåling. Det var en del andre mangelspunkter, 72 i alt, men mange av disse gjaldt flekkmalning og andre mindre punkter.

Vitnet Meisingset utførte arbeid i leiligheten da overtakelsesbefaringen ble gjennomført og reagerte på Røa Utviklings redegjørelse for vannlekkasjen. Han kontaktet derfor Alan Oslington dagen etter og fortalte om det reelle omfanget av vannlekkasjen og sendte bildene han hadde tatt. I to e-brev 10. februar 2015 til Røa Utvikling skrev Oslington at de hadde fått vite at de hadde fått uriktige opplysninger om lekkasjen og at en fukttekniker skulle komme dagen etter, 11. februar 2015, for å undersøke gulvene «da dette ikke er blitt gjort tidligere som bedt om fra vår side». Oslingtons rådgiver fra OPAK skrev samme dag til Røa Utvikling at «det er fremkommet informasjon [om] at det var en mye større lekkasje enn det dere antydte ved overtakelsen».

Nærmere undersøkelser viste at det var fuktskader på kjøkkensokkel, listverk og foringer, som måtte byttes. Parketten under kjøkkeninnredningen langs hele den ene langveggen og ut til midt på gulvet var også fuktskadet og måtte byttes. For å komme til, måtte deler av kjøkkeninnredningen demonteres.

Etter lagmannsrettens vurdering er det ikke tvil om at Røa Utvikling representanter på overtakelsesforretningen var klar over det reelle omfanget av vannskaden og ga uriktige opplysninger om omfanget til Oslington og Oslingtons bygningskyndige rådgiver. Vitnet Østby, som deltok på overtakelsen for Røa Utvikling sammen med blant annet formann Andersen deler av tiden, forklarte for lagmannsretten at det i forkant var gjort fuktmålinger som viste normale funn, og at sokkelen ble tatt av for inspeksjon under kjøkkeninnredningen. Dette er imidlertid ingen andre som har kunnet bekrefte. Etter lagmannsrettens syn er det også, i lys av Oslingtons e-brev 31. januar 2015, påfallende om det var blitt gjort fuktmålinger uten at det ble notert på en etterprøvbar måte hvilke verdier en fuktmåling viste og uten at det ble opplyst om målingen da fuktmåling var tema 31. januar, 2. februar og 11. februar 2015. Røa Utvikling var klar over at overtakelse forutsatte at Oslington kunne flytte inn og ha tilgang til boligens sentrale funksjoner som blant annet kjøkken, jf. også bustadoppføringsloven § 15 tredje ledd. Selskapet var også klar over at Oslington var skeptiske til at det var mulig selv uten vannskaden.

Arbeidet med å utbedre vannskaden skal ha tatt minst én uke og ført til forsinkelser i de øvrige arbeidene på kjøkkenet i henhold til mangelslisten. Oslington har anført at kjøkkenet ikke var tilgjengelig i den perioden de har krevd dagmulkt for, og de har lagt fram fotografier som viser at hele kjøkkeninnredningen var tildekket med plast. Det foreligger ikke bilder, e-brev eller annet som viser hva Røa Utvikling registrerte om framdrift, om leiligheten kunne bebos mv. Det er videre uklart når arbeidet med å utbedre vannskaden startet. I e-brev 14. februar 2015 opplyste Oslington blant annet at

«kjøkkengulvet må utbedres etter vannskaden. Gulvet har fått synlige vannskader flere steder.» Dette indikerer at arbeidet på dette tidspunktet ikke hadde startet ennå. I det samme e-brevet opplyste Oslington at det var «helt umulig» å flytte inn, og de tok forbehold om å kreve dagbøter. I e-brev 2. mars 2015, etter at de hadde flyttet inn, informerte Oslington om at kjøkkenet fortsatt ikke var ferdig. Slik lagmannsretten ser det, hadde Røa Utvikling i denne situasjonen oppfordring til å sikre informasjon om når vannskaden ble utbedret. Det er ikke lagt fram utskrifter av e-brev eller annet som viser hva Røa Utvikling har svart om utbedringen. Vitnet Meisingset forklarte at leiligheten var en «arbeidsplass» da befaringen ble holdt, og han hadde stor forståelse for at Oslington ikke ville flytte inn. Slik saken er opplyst for lagmannsretten er det mest sannsynlig at vannskaden ikke var utbedret før rundt innflyttingsdagen, 26. februar 2015.

Etter lagmannsrettens vurdering er avtalen 2. februar 2015 om overtakelse ugyldig etter avtaleloven § 33. Røa Utvikling var klar over at det noen dager i forveien hadde vært en stor vannlekkasje på kjøkkenet. Selskapets representanter ga uriktige opplysninger om omfanget av vannlekkasjen, og selskapet hadde ikke forsikret seg om at det ikke var oppstått vannskade som måtte utbedres. Dette kunne enkelt vært gjort gjennom fuktmåling og grundigere inspeksjon. Når det så viste seg at vannskaden krevde betydelige utbedringstiltak og gjorde at kjøkkenet ikke kunne brukes, vil det stride mot redelighet og god tro å fastholde avtalen om overtakelse 2. februar 2015. Oslington verken brukte eller kunne bruke kjøkkenet før innflyttingen 26. februar 2015, og de må stilles som om avtalen ikke var inngått før ved faktisk overtakelse gjennom innflytting.

Lagmannsrettens konklusjon er at Oslington har rett til dagmulkt også for perioden 2.–26. februar 2015. Partene er enige om at beløpet er 256 602 kroner.

Kravet om prisavslag for arealsvikt

Lagmannsretten vil først ta stilling til om det foreligger en mangel som gir grunnlag for prisavslag, og deretter om Oslington har reklamert i tide.

Bustadoppføringslova § 33 fastsetter at en kjøper kan kreve prisavslag dersom det foreligger en mangel og mangelen ikke blir rettet i samsvar med § 32. Etter lovens § 27 foreligger det mangel «dersom resultatet ikke svarer til opplysninger om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring» av entreprenøren eller på vegne av entreprenøren. Feilopplysningen er en mangel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Uriktige opplysninger om areal kan være en mangel etter denne bestemmelsen.

Oslingtons leilighet er én av to toppleiligheter i B-bygget, med vinduer på tre sider. Etter det opplyste kunne 70 prosent av byggets øverste etasje brukes til beboelse. De resterende 30 prosentene av byggets fotavtrykk kunne brukes til terrasser. Det er to terrasser tilknyttet leiligheten. Den ene terrassen ligger mot sør, på stuesiden av leiligheten, mens den andre

går i vinkel mot nord og øst. I plantegningen inntatt i salgsprospektet var terrassearealene oppgitt til henholdsvis 39,6 m² og 43,8 m². Kvadratmetertallet var skrevet på selve tegningen og i friteksten på samme side. Både plantegningen og salgsprospektet var bilag til kjøpekontrakten. Ut fra mål som ble tatt under lagmannsrettens befaring, var det i arealangivelsen tatt høyde for at det ville komme et rekkverk med en dybde på rundt 10 cm utenfor det avmerkede arealet, men innenfor byggets fotavtrykk.

I forbindelse med kjøpet ble det ikke opplyst at det ville bli bygd en langsgående gesimskasse på toppen av byggets fasadevegg, som vil omkranse terrassene, og med et rekkverk på innsiden. Målt fra husvegg til innvendig kledning på gesimskassene er terrassearealene henholdsvis 33,5 og 36,2 m², i alt 13,6 m² mindre enn arealet angitt i plantegningen. I prosent er forskjellen henholdsvis 17,1 og 16,3 for de to terrassene.

Partene er uenige om hvordan arealangivelsen i plantegningen skal forstås, om det skal forstås som en nettoangivelse av disponibelt gulvareal eller en bruttoangivelse inkludert gelender og fasadeavslutninger som gesimskassene.

Det er på det rene at NS3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, ikke inneholder regler om hvordan denne typen terrasser skal måles. Det er dermed ingen «riktig» eller «feil» måte å måle arealet på. Røa Utvikling har med styrke anført at det eneste naturlige er å forstå angivelsen etter en parallell til NS3940's bestemmelser om bruksareal (BRA, areal innenfor omsluttende vegger) eller bruttoareal (BTA, areal begrenset av ytterveggens utside eller midt i delevegg). Det er imidlertid på det rene at verken plantegningen, salgsprospektet eller de øvrige kontraktsdokumentene angir at arealangivelsen skal forstås på denne måten. Det er heller ikke adgang til å bruke disse begrepene om terrasseareal.

Fram til 2007 inneholdt NS3940 punkt 6.2 en målenorm for «åpent areal», areal av deler som delvis mangler vegger eller tak, men som brukes til opphold, kommunikasjon eller oppbevaring. Åpent areal for konstruksjon over terreng skulle etter standarden måles til «gulvplanets ytre begrensningsslinjer». Det sakkyndige vitnet Vidar Aarnes, som i en årrekke har vært tilknyttet komitéen som arbeider med revisjon av NS3940, forklarte at begrepet ikke var entydig og ga rom for ulik forståelse. Han forklarte at man i praksis i bransjen ved oppmåling av bruktboliger, måler fritt gulvareal, det vil si fram til innsiden av avgrensninger som rekkverk mv. Han nevnte som eksempel at terrasseareal i Selvaag-terrasseleiligheter vanligvis måles til innsiden av de store blomsterkassene som danner avslutningen på terrassene. Også det sakkyndige vitnet Helge Jensen forklarte på spørsmål fra retten at takstfolk i praksis måler fra yttervegg til balkongkasse/rekkverk, det vil si innsiden. Det er vanlig å oppgi sirkemål, og målet oppgis i forklarende tekst. Det er ikke adgang til å oppgi slike mål i tilknytning til angivelser av mål det er standard for i NS3940, som BRA og BTA.

Etter lagmannsrettens vurdering støtter dermed ikke praksis når det gjelder måling av terrasser, at arealet skulle tilsvare fotavtrykket eller terrassearealet inkludert avslutninger som gesimskasser.

Lagmannsretten kan heller ikke se at det er noe veiledning å hente fra en parallell til NS3940's angivelse av BRA. Gesimskassene inneholder ikke installasjoner og kan derfor vanskelig sidestilles med innkassede installasjoner.

Det avgjørende er etter dette hvordan en typisk kjøper vil oppfatte arealangivelsen og om arealet samsvarer med terrassenes areal. Dette har en annen lagmannsrett vurdert i den såkalte Østby-saken, som gjelder terrassen tilknyttet en annen leilighet i samme kompleks. Problemstillingen der var den samme som i denne saken. Denne lagmannsretten er enig i de vurderingene som er gjort i Østby-saken:

Ved vurderingen av hvordan arealangivelsen skal forsås, er det et moment at leilighetens innvendig areal var angitt som «P-ROM/BRA 100,9 m²». Med BRA forstås bruksareal, dvs arealet innenfor omsluttende vegger. At bruksareal skal forstås slik fremgår også av salgsprospektet, under «AREALANGIVELSER», der det heter at «[b]ruksarealet (...) utgjør areal innenfor omsluttende yttervegger». Dette i motsetning til bruttoareal (BTA) hvor også utvendige omsluttende vegger, med unntak av innhuk og fremspring er medtatt. Videre er det et moment at hvert enkelt rom var angitt med antall kvadratmeter på tegningen uten arealbetegnelse. Det er på det rene at dette skal forstås som det enkelte roms nettoareal. Det vises til at det under «AREALANGIVELSEN» i salgsprospektet står at «[a]realer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal, og er eksklusiv innvendige vegger».

Når innvendig areal var angitt på denne måten, mener lagmannsretten det mest nærliggende er å forstå angivelsen av terrassens areal på samme måte. Som for hvert enkelt rom, var terrassens areal angitt på tegningen. Dette ga, etter lagmannsrettens syn, kjøper en berettiget forventning om at det var samme målangivelse som var benyttet. Lagmannsretten kan således ikke se at Røa Utvikling AS kan gis medhold i at en kjøper burde forstå at terrassens areal var oppgitt som bruttoareal, nettopp fordi det i motsetning til leilighetens innvendige areal, ikke var opplyst at det var netto- eller bruksareal.

Lagmannsretten finner også grunn for peke på at terrassen var tegnet med fliser helt ut til ytterkanten. Det var ikke tegnet gesimskasse eller en annen avslutning av terrassen mot friluft. I salgsprospektet, under «BALKONG/TERASSE», står det at terrassen ville belegges med «fliser eller trelemmer», og at «[r]ekkverk på balkonger og terrasser leveres i glass/stål». Da det verken av plantegningen eller av salgsprospektet for øvrig fremgikk at det skulle bygges en gesimskasse, har lagmannsretten vanskelig for å se at dette er noe en typisk forbruker ville forstå. At en kjøper måtte forvente at det kom et rekkverk endrer ikke dette.

Lagmannsretten tilføyer at kontrakten ble inngått før rammetillatelse var gitt, og mens byggekomplekset var under prosjektering. Østby kunne således ikke ved

selvsyn danne seg noen oppfatning av leiligheten. Salgsprospektet og plantegningen var derfor viktige dokumenter, som Østby måtte sette seg inn, og som Røa Utvikling AS hadde et ansvar for at ga en så fullstendige og riktige beskrivelse av leiligheten som mulig. Ut fra det som er opplyst for lagmannsretten, legger lagmannsretten til grunn at det er vanlig at takterrasser bygges med gesims, hovedsakelige for å hindre at vann renner ned langs byggets yttervegger. Røa Utvikling AS hadde engasjert rådgivere til å prosjektere og beskrive bygget. Uklarheter i materialet bør derfor gå utover Røa Utvikling AS som profesjonell aktør, og ikke Østby som forbruker. Lagmannsretten tilføyer at terrassens areal fremstår som sentral ved salget av toppetasjen, og det antas å være av liten interesse for kjøper å få opplysninger om arealer av terrassen som ikke er tilgjengelig for bruk. Selger burde derfor gjort det klart dersom det var bruttoarealet som ble opplyst, eventuelt at det på annen måte ble synliggjort at arealet ville bli begrenset av en gesimskasse. Lagmannsretten finner etter dette at Røa Utvikling AS må bære ansvaret for den uklarheten som har oppstått. Det er selskapet som er nærmest til å bære risikoen for at arealet kan forstås som nettoareal, der gesimskassen ikke er inkludert.

Lagmannsretten legger til at arealet var angitt svært nøyaktig, uten forbehold som «ca.» eller lignende. Lagmannsrettens konklusjon er etter dette at arealangivelsen må forstås som terrassens nettoareal, målt fra husvegg til innvendig kledning på gesimskassen. Det foreligger dermed et avvik på om lag 13,6 m² i forhold til det som er opplyst i salgsdokumentene. Avviket er fordelt langs terrassenes ytterkant.

Røa Utvikling har anført at arealavviket uansett ikke representerer en mangel fordi det omfattes av forbeholdene i salgsprospektet og kontrakten. Lagmannsretten er ikke enig i dette. Kontraktens punkt 5.3, 5.4, 5.6 og 5.7 omhandler «mindre endringer og arealavvik», jf. særlig punkt 5.6. Også forbeholdene i salgsprospektet omfatter, slik lagmannsretten leser dem, mindre endringer. Det er rett nok i prospektet blant annet vist til endringer som «innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende». Gesimskassen har en bygningsteknisk funksjon og skal sikre avslutning og lufting av ytterveggen. Den opptar ca. 35 cm av terrassens ytterkant, og etter det de sakkyndige vitnene har forklart er det ikke bygningsteknisk nødvendig å bygge den så bred selv om det ikke er uvanlig med denne typen gesimskasser. Den inneholder ingen tekniske anlegg, og kan som nevnt ikke sidestilles med innkassing av tekniske anlegg, søyler eller lignende.

Etter lagmannsrettens vurdering må terrassene regnes som sentrale ved kjøpet av en toppleilighet. Et avvik på 13,6 m² kan derfor ikke anses som en mindre endring eller arealavvik som omfattes av forbeholdene.

Røa Utvikling har anført at arealavviket ikke er tilstrekkelig vesentlig til at det foreligger mangel. Selskapet har vist til at utformingen er fin, og at terrassene er gode å bruke på tross av arealavviket. Etter selskapets syn må det gjelde en annen norm ved arealavvik på terrasser enn på beboelsesarealer.

I Rt-2003-612 uttalte Høyesterett at det er «grunn til å opprettholde at arealsvikt må være av en viss størrelse», og at mindre avvik, der selger ikke kan klandres for feilen, ikke bør anses som en mangel. Der ble et avvik på 8,9 % (10 m² innvending areal) ansett som en mangel etter avhendingslova § 3-8. Tilsvarende synspunkter er lagt til grunn også for å avgjøre om det foreligger mangel etter bustadsoppføringslova, jf. blant annet HR-2017-2102-A. Etter lagmannsrettens vurdering er det nærliggende å anse terrassearealet som en mellomting mellom utomhusareal og innvendig areal. Terrassens areal er angitt særskilt i salgsdokumentene, og bruken skiller seg fra bruken av leilighetens innvendig areal. Ved en prosentvis beregning av et innvendig arealavvik vil det dessuten ikke være naturlig å regne med eventuelt terrasseareal. På samme måte er det da ikke naturlig å ta med det innvendige arealet ved den prosentvise beregningen av arealavviket for terrassen. Arealavviket utgjør henholdsvis 16,3 og 17,1 prosent av det avtalte terrassearealet. Selv om det antagelig skal mer til for at vesentlighetskravet er oppfylt for terrasseareal enn for innvendig areal, mener lagmannsretten vi her er utenfor det en kjøper må akseptere. Lagmannsretten har ved vurderingen også sett hen til at arealsvikten har ført til at allerede smale deler av terrassen er blitt enda smalere og vanskelig å bruke til opphold. Dette gjelder blant annet terrassen mot nord, som har kveldssol. På det bredeste er terrassen 160 cm. Dersom den hadde vært rundt 40 cm bredere, som angitt i salgsdokumentene, hadde det vært mulig med møblering i tillegg til passasje til den østlige delen av denne terrassen. Det er ikke utgang direkte til den østlige delen av terrassen. Vilåårene i bustadsoppføringslova § 27 første ledd er etter dette oppfylt.

Vilåårene i § 27 andre ledd er også oppfylt. Lagmannsretten mener at man kan gå ut i fra at de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen. Ved kjøp av toppleilighet med terrasse i et område med god utsikt og gode solforhold, som her, er terrassens størrelse og brukelighet en vesentlig del av det som kjøpes. Vitnet Schiander Pedersen, som var eiendomsmegler på salget, forklarte for lagmannsretten at kvadratmeterprisen for toppleilighetene ble satt noe høyere enn for andre leiligheter, blant annet på grunn av terrassene. For en kjøper vil terrassenes areal være viktig, både i seg selv og for å vurdere prospektet opp mot andre aktuelle boliger. Ettersom leiligheten ble solgt på prosjekteringsstadiet, slik at visning ikke kunne gjennomføres, vil angivelsen har desto større betydning for den enkelte kjøper. Når avviket er så vidt stort som i dette tilfellet, og også har betydning for bruken av deler av terrassene, er det vanskelig å tenke seg at forholdet ikke har innvirket på avtalen. Det foreligger ikke helt spesielle subjektive momenter som taler i motsatt retning, jf. Rt-2003-612 avsnitt 44. Tvert imot har Oslington understreket at store terrasser var viktig for dem fordi de ønsket å kunne være sammen med barnebarna ute også etter at de flyttet fra enebolig med hage.

Lagmannsretten kan ikke se at det har noen betydning at en lignende leilighet er blitt resolgt uten tap til tross for at terrassearealet ble oppgitt til det tilgjengelige gulvarealet, uten gesimskassen.

Kravet til årsakssammenheng – innvirkning – er derfor oppfylt, jf. bustadoppføringslova § 27.

Lagmannsretten har kommet til at Oslington har reklamert i tide, jf. bustadoppføringslova § 30 første ledd. Bestemmelsen fastsetter at forbrukeren må reklamere «innan rimeleg tid» etter at forbrukeren oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Det er ikke holdepunkter for at Oslington oppdaget mangelen før i månedsskriftet august/september 2015, i forbindelse med at de skulle kjøpe inn utemøbler. De reklamerte én til to uker senere, i e-brev 10. september 2015. Spørsmålet er om de burde oppdaget arealsvikten tidligere.

Terrassene kunne ikke befares under overtakelsesforretningen 2. februar 2015. Det holdt en egen befaring 25. mars 2015, der det ble notert en rekke mangelspunkter og avtalt frist for utbedring dels til 30. april og dels til 30. mai 2015. Terrassene var imidlertid ikke ferdig utbedret innen disse fristene. Oslington har forklart at de ikke kunne begynne å bruke terrassene før på sensommeren 2015.

Arealavviket fordeler seg langs to langstrakte terrasser i en bredde på noe over 40 cm. Et slikt avvik vil det være vanskelig å oppdage uten å måle opp arealet. Etter lagmannsrettens vurdering måtte Oslington i utgangspunktet kunne stole på arealopplysningene i salgsdokumentene. En kjøper kan ikke ha plikt til å foreta egne oppmålinger uten at det foreligger konkrete holdepunkter for at det foreligger avvik. Slike holdepunkter fikk Oslington først da de skulle kjøpe inn utemøbler, som det viste seg at det i praksis ikke var plass til på grunn av arealsvikten.

Det er klart at Oslington har reklamert innen rimelig tid dersom fristen begynte å løpe først på sensommeren 2015.

Oslington har krevd prisavslag med 30 000 kroner per kvadratmeter, til sammen 408 000 kroner. Røa Utvikling har anført at tapet er satt altfor høyt.

Ved arealsvikt må et prisavslag fastsettes etter skjønn, se blant annet HR-2017-2102-A avsnitt 46 og 47 med videre henvisning til forarbeidene og juridisk teori. Lagmannsretten har funnet utmålingen vanskelig. Oslington har innhentet en takst og har krevd prisavslag i tråd med taksten. Taksten gir etter det opplyste samme prisavslag per kvadratmeter som i Østby-saken, der det samlede prisavslaget ble satt til 350 000 kroner. Arealsvikten var noe mindre hos Østby, men samtidig gjorde arealsvikten at deler av terrassearealet var svært lite brukelig hos Østby. Det er ikke noe av Oslingtons terrasseareal som er så lite brukelig som hos Østby. Det sakkyndige vitnet Birkely, som har gitt taksten, har forklart at takseringen var vanskelig og ble diskutert med flere kollegaer.

Etter en samlet vurdering er lagmannsretten kommet til at det ikke er grunnlag for å sette prisavslaget høyere enn i Østby-saken. Prisavslaget settes etter dette til 350 000 kroner.

Kravet om ytterligere erstatning for mangler ved hovedbadet

Partene er enige om at det foreligger mangler ved utførelsen av hovedbadet som gir grunnlag for erstatning etter bustadoppføringslova § 25, jf. § 7. Gulvet har fall vekk fra sluk og mot døren inn til soverommet, det er usikkert om det er sammenhengende membran på veggene i dusjnisen og etter tingrettens dom er det gjort undersøkelser som viser at det ikke er fuktsikret rundt vinduene på badet. Spørsmålet er om disse manglene kan utbedres lokalt eller om manglene er så omfattende at alle veggene, i tillegg til gulvet, må få ny membran og dermed må flislegges på nytt.

Lagmannsretten er kommet til at Oslington har rett til fullstendig utbedring. Da membranarbeidene ble utført, stilte forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 (TEK07) § 8-37 nr. 3 ulike krav til våtrom. Ett krav var at «[b]akenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt». Forskriften ga med det anvisning på at en bestemt funksjon skulle oppnås, nemlig at våtrommene skulle være vanntette. Det samme må rimeligvis også følge av kravet til faglig god utførelse i bustadoppføringslova § 7.

Oppfyllelse av funksjonskravet kan etter TEK07 § 8-31 dokumenteres på to måter; enten ved at utførelsen skjer i samsvar med en såkalt preakseptert løsning, eller på annen måte, men da ledsaget av «beregninger og/eller analyser som dokumenterer sikkerheten» av den valgte løsningen. Byggdetaljblader i Byggforskserien beskriver preaksepterte forskriftsbestemte krav med blant annet minimumsmål for de våte sonene på et bad. Byggdetaljblad 527.204 punkt 33 beskriver at «[h]ele gulvet samt veggene i området ved dusj, servant og badekar er våte soner». Ved dusjen strekker våtsonen seg 1 meter forbi dusjveggene, mens den ved vasken strekker seg 50 cm på hver side. Ved badekar som går fra vegg til vegg, som på Oslingtons bad, går våtsonen 1 meter til hver side for badekaret. Dette innebærer at de tre vinduene og store deler av samtlige vegger befinner seg i en våtsone. To av veggene er i tillegg yttervegger. Hele gulvet er våtsone. Lagmannsretten har fått opplyst at veggene på badet er utført med gipsplater og smøremembran under flisene. Det er også smøremembran på gulvet.

Røa Utvikling har anført at badet kan utbedres i henhold til Byggkeramikklforeningens informasjonsblad nr. 4 og 5 for 2016 om partiell reparasjon av smøremembran. Selskapet har innhentet et pristilbud fra et selskap som tilbyr partiell utbedring basert på framgangsmåten i disse informasjonsbladene. Partene er uenige om informasjonsbladene beskriver akseptable utbedringsmåter. Lagmannsretten ser det ikke nødvendig å ta stilling til dette, blant annet fordi en sentral forutsetning for partiell utbedring uansett ikke er oppfylt.

Det sakkyndige vitnet Vidar Wold har beskrevet at det må være minst 25 mm overlapp ved skjøting av smøremembran. Oslington har opplyst at det ikke finnes FDV-dokumentasjon (forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon) for hovedbadet. Opplysningen er ikke imøtegått av Røa Utvikling, som heller ikke på annen måte har søkt å vise hvilken smøremembran som er brukt. FDV-dokumentasjonen skal blant annet redegjøre for hvilke produkter som er benyttet, herunder hvilken smøremembran som er brukt på vegger og gulv. Som det sakkyndige vitnet Wold presiserte, vil det ikke være mulig å oppnå en sikker skjøt mellom gammel og ny smøremembran hvis den nye smøremembranen er av et annet merke. Det kan da oppstå en kjemisk reaksjon som gjør skjøten utett.

For å oppnå skjøt må flisene rundt vinduene og langs gulvet fjernes og limet slipes forsiktig bort uten å skade smøremembranen. Risikoen for at flisene blir ødelagt i denne prosessen, er stor. Oslington valgte i 2014 ut flisene hos leverandør utpekt av entreprenøren. De sakkyndige vitnene som har uttalt seg om spørsmålet, har vært skeptiske til muligheten for å få tak i fliser av samme type og/eller samme innfarging nå i 2019. Det er tale om store fliser – 60 ganger 60 cm – både på gulv og vegger. Det er derfor mye som taler for at partiell utbedring heller ikke estetisk vil være en akseptabel løsning. Risikoen for at membranen kan bli skadet under arbeidet med å slipe bort limet i området der skjøten skal gå, er også stor.

Endelig hefter det usikkerhet om hva prisen for partiell utbedring vil være. Røa Utvikling har innhentet et pristilbud som ikke omfatter utbedring rundt de tre vinduene. Utgiftene til slik utbedring kommer dermed i tillegg. Røa Utvikling har anført at utbedringen rundt vinduene kan utføres ved at kuttkanten på gipsplatene kan forsegles, og at den mangelfulle isoleringen rundt vinduene kan utbedres ved at det tytes inn byggeskum. Som nevnt er dette etter lagmannsretten oppfatning ikke en akseptabel utbedringsmetode i våtsonen på et helt nytt bad. Dette gjelder selv om de aktuelle delene av våtsonen ikke er de mest fuktutsatte. Forskriften anviser klart at det skal være et tett sjikt, og at eventuelle delte sjikt må overlappe på en tett måte. Røa Utviklings forslag til løsning gir ingen overlapp fra eksisterende membran til foringen rundt vinduene. Lagmannsretten legger derfor til grunn at en eventuell partiell utbedring rundt vinduene fordrer at flisene rundt vinduene fjernes for å oppnå overlapp.

Alt i alt hefter det så stor usikkerhet med hensyn til om partiell utbedring vil bli vellykket både estetisk og med tanke på å oppnå vanntett sjikt i henhold til forskriften at Oslington ikke skal måtte akseptere en slik løsning.

Lagmannsrettens konklusjon er at Oslington har rett til å få erstattet det som er nødvendig for å oppnå fullstendig utbedring. Oslington har lagt fram et prisoverslag fra en lokal rørlegger (269 390 kroner) og har innhentet pristilbud fra en flisleverandør (53 206 kroner). Verken Røa Utvikling eller de sakkyndige vitnene som har uttalt seg, har reagert på prisene. Lagmannsretten legger beløpene til grunn, og fastsetter erstatningen for

manglene på hovedbadet til 322 596 kroner. Røa Utvikling har allerede betalt 200 000 kroner i erstatning, og dømmes til å betale ytterligere 122 596 kroner.

Samlet prisavslag og erstatning

Etter dette dømmes Røa Utvikling AS til å betale i alt 729 198 kroner til Oslington i prisavslag og erstatning.

Forsinkelsesrenter

Oslington har lagt ned påstand om renter fra én måned etter påkrav for de ulike kravene, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Røa Utvikling har ikke hatt innvendinger mot renteplikten for det tilfelle at selskapet dømmes til å betale prisavslag og/eller erstatning. Kravet tas til følge.

Sakskostnader

Oslington har vunnet saken, og har rett til å få dekket nødvendige og rimelige sakskostnader etter reglene i tvisteloven § 20-2 første og andre ledd, jf. § 20-5. Det foreligger ikke tungtveiende grunner for å gjøre unntak etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

For lagmannsretten utgjør kravet 475 500 kroner i salær til egen prosessfullmektig, utgifter til faktisk utdrag og parkering med 22 149 kroner og utgifter til sakkyndige vitner med i alt 81 647 kroner, alt i alt 579 296 kroner. I tillegg kommer rettsgebyret med 37 290 kroner. Til sammenligning er ankemotpartens sakskostnadskrav på 580 000 kroner, hvorav 440 312 kroner er salær til prosessfullmektigen.

Etter lagmannsrettens vurdering er salærkravet høyt, særlig antallet timer i perioden mellom anke og ankeforhandlingen. Lagmannsretten har derfor vært i tvil om utgiftene er innenfor det som er nødvendig og rimelig. Lagmannsretten har imidlertid lagt vekt på at saken har vært lagt bredt opp fra ankemotparten, og er kommet til at kravet etter en samlet vurdering ikke overstiger det som kan anses nødvendig og rimelig etter tvisteloven § 20-5.

Lagmannsretten avgjør sakskostnadene for tingretten med utgangspunkt i eget resultat, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd. I vurderingen om saken er vunnet fullt eller i det vesentlige skal det også ses hen til de kravene Oslington ikke nådde fram med for tingretten og som ble rettskraftig avgjort der. Det avgjørende er kravene satt fram i henholdsvis stevning og anke sammenholdt med henholdsvis tingrettens og lagmannsrettens resultat.

Følgende krav er vunnet helt eller i det vesentlige: Dagmulkt (256 602 kroner), arealavvik (350 000 kroner), full utbedring av hovedbadet (322 596 kroner) og terrasserekkverk (10 000 kroner). Følgende krav er tapt for Oslington: Baderomsvindu (15 000 kroner), vaskerom (20 000 kroner), manglende utekran (18 381 kroner), glasstak over pergola (48 125 kroner) og dekning av utgifter til juridisk bistand før stevning (253 500 kroner).

Krav i tilknytning til en terrasseskyvedør er delvis vunnet og delvis tapt (krav 20 000 kroner, tilkjent 7 000 kroner).

Som gjennomgangen overfor viser, har tvistens tyngdepunkt både beløpsmessig og på andre måter ligget i de tre kravene som Oslington har vunnet fram med i lagmannsretten. Røa Utvikling har imidlertid vunnet fram på flere punkter, hvorav kravene i tilknytning til om glasstak over pergola og dekning av utgifter til juridisk bistand før stevning må sies å være mer enn bagatellmessige. Oslington kan derfor ikke anses å ha vunnet i det vesentlige for tingretten, se blant annet Schei m.fl., Tvisteloven kommentarutgave (2. utgave) side 697-698. Oslington har imidlertid fått medhold av betydning, og det foreligger tungtveiende grunner for å pålegge Røa Utvikling plikt til å erstatte sakskostnadene også for tingretten, jf. tvisteloven § 20-3. Lagmannsretten peker særlig på Oslington har vunnet fram med kravene som både beløpsmessig og bevismessig utgjorde tyngdepunktet i saken og at de er forbrukere mens motparten er et profesjonelt eiendomsselskap.

Sakskostnadene er krevd med 75 prosent av de samlede kostnadene for tingretten, 516 559 kroner. I tillegg kommer rettsgebyret for tingretten med 11 539 kroner. Beløpet legges til grunn, jf. tvisteloven § 20-5.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Røa Utvikling AS dømmes til å betale Lisbet Oslington og Alan Oslington 729 198 – sjuhundreogtjuenitusenetthundreognittiåtte - kroner, med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3
 - av 256 602 – tohundreogfemtisekstusensekshundreogto – kroner fra 16.04.2015 til 22.01.2016,
 - av 606 602 – sekshundreogsekstusensekshundreogto – kroner fra 23.01.2016 til 15.12.2016,
 - av 675 992 – sekshundreogsyttifemtusennihundreognittito - kroner fra 16.12.2016 til 19.04.2018, og
 - av kr 729 198 – sjuhundreogtjuenitusenetthundreognittiåtte – kroner fra 20.04.2018 og til betaling skjer.
2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler Røa Utvikling AS 1 144 684 – enmillionetthundreogførtifiretusensekshundreogåttifire – kroner til Lisbet Oslington og Alan Oslington i fellesskap.
3. Oppfyllelsesfristen for punkt 1 og 2 er 2 – to – uker fra dommen er forkynt.

Kristin Robberstad

Ingeborg Kristin Sunde

Harald Svenneby

Dokument i samsvar med undertegnet original:
Cathrine Eide (Signert elektronisk)