



GULATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 14.02.2017

Saksnr.: 16-087625ASD-GULA/AVD1

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Sorenskriver

Arne Fanebust
Rannveig Sjøvoll
Per Magne Isaksen

-
- | | | | |
|----|--------------|------------------------------|-----------------------|
| I | Anke | | |
| | Ankende part | Katrine Bakke | Advokat Peter Grape |
| | Ankende part | Geir Magnesen | Advokat Peter Grape |
| | Ankemotpart | Sandsli Eiendomsutvikling AS | Advokat Willy Dalheim |
| II | Anke | | |
| | Ankemotpart | Sandsli Eiendomsutvikling AS | Advokat Willy Dalheim |
| | Ankende part | Katrine Bakke | Advokat Peter Grape |
| | Ankende part | Geir Magnesen | Advokat Peter Grape |

Innledning

Saken gjelder oppgjør for kjøp av bolig under oppføring.

Mellom Sandsli Eiendomsutvikling AS på den ene side og Geir Magnesen og Katrine Bakke på den andre ble det 15. mai 2013 inngått avtale om kjøp av bolig under oppføring i Søvikmarka 21 i Bergen. Kjøpesummen ble angitt til kr. 6 990 000. Overtakelsesdato var ti måneder etter at avtalen var signert. Sandsli Eiendomsutvikling varslet 30. april 2014 om at man hadde fått midlertidig brukstillatelse på boligen og at man ønsket at den skulle overleveres 14. mai 2014. Magnesen og Bakke motsatte seg dette, under henvisning til at det ikke forelå ferdigattest og fordi det etter deres oppfatning var flere mangler ved huset.

Partene ble enige om å foreta en forhåndsbefering. Deretter ble det utarbeidet en liste over punkter som ble påpekt under beferingen. Partene ble ikke enige mht. om de forhold som var påpekt, var å anse som mangler. Magnesen og Bakke engasjerte derfor advokat og takstmann for å forfølge saken videre. Ferdigattest forelå 2. juli, og 11. juli 2014 ble det holdt overtakelsesforretning. Magnesen og Bakke krevde dagmulkt for 90 dager med totalt kr. 524 851 og erstatning for mangler med kr. 734 418. Kjøpesummen ble innbetalt til mekler, men deler av beløpet er holdt tilbake til dekning av de krav kjøperne mener å ha.

Sandsli Eiendomsutvikling AS har levert stevning til Bergen tingrett med krav om dom for betaling av restkrav kr. 775 570 med tillegg av renter. Magnesen og Bakke har levert tilsvarende der de påstår frifinnelse. De har også fremmet motkrav med kr. 734 418 som erstatning/prisavslag, med tillegg av renter, erstatning for utgifter til sakkyndig bistand og dagmulkt. Sandsli Eiendomsutvikling har påstått frifinnelse for motkravene. Tingretten, satt med fagkyndige meddommere, avsa dom 19. februar 2016 med slik domsslutning:

Hovedsøksmål:

1. Katrine Bakke og Geir Magnesen dømmes til in solidum innen 2 –to- uker fra forkynnelse av dommen å betale til Sandsli Eiendomsutvikling AS kr. 405 494,- kroner firehundreogfemtusenfirehundreogtittifire- med tillegg av forsinkelsesrente fra 11.07.2014 og inntil betaling skjer.

Motsøksmål:

1. Sandsli Eiendomsutvikling AS dømmes til innen 2 –to- uker fra forkynnelse av dommen å betale til Kathrine Bakke og Geir Magnesen kr. 150 525,- kroner etthundreogfemtifemhundreogfemogtyve- eks mva i tillegg til kr. 10 650,- -kronertitusensekshundreogfemti,- med tillegg av forsinkelsesrente for begge beløp fra forfall til betaling skjer.
2. Sandsli Eiendomsutvikling AS dømmes til innen 2 –to- uker fra forkynnelse av dommen å betale utgifter til sakkyndig bistand til Kathrine Bakke og Geir Magnesen kr. 50 000,- kroner femtitusen-.
3. Kathrine Bakke og Geir Magnesen har krav på dagmulkt i 83 dager med totalt kr. 477 250,-.

Begge søksmål:

Hver av partene betaler egne sakskostnader.

Om saksforholdet ellers, og hva partene anførte for tingretten, vises til dommen. Bakke og Magnesen har anket tingrettens dom, idet det anføres at det foreligger feil ved tingrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Sandsli Eiendomsutvikling har levert tilsvarende svar og selvstendig anke med tilsvarende begrunnelse. Ankeforhandling med befaring ble holdt i Bergen over tre dager fra 30. januar 2017. Magnesen og Bakke møtte og ga forklaring. Lagmannsretten mottok videre forklaring fra Odd Monsen og Øyvind Aarbakke fra Sandsli Eiendomsutvikling. Lagmannsretten hørte ellers forklaring fra åtte vitner, hvorav alle, med unntak av to, forklarte seg også for tingretten. Om bevisføringen ellers vises til rettsboken.

For enkelthets skyld er Geir Magnesen og Katrine Bakke i det følgende oftest referert til som "de ankende parter", og Sandsli Eiendomsutvikling AS er benevnt "ankemotparten".

Partenes påstander, og anførselene i hovedtrekk

Geir Magnesen og Katrine Bakke har lagt ned slik påstand:

I anken

1. Sandsli Eiendomsutvikling AS dømmes til å betale Kathrine Bakke og Geir Magnesen et beløp fastsatt etter retten skjønn oppad begrenset til kr. 730 821 med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.
2. Sandsli Eiendomsutvikling AS dømmes til å medvirke til at det fra meglers oppgjørskonto utbetales til Kathrine Bakke og Geir Magnesen NOK det innestående beløp som er deponert hos megler Fana Sparebank Eiendom, med tillegg av opptjente renter fra innbetalingsdato frem til utbetaling finner sted til hel/delvis dekning av det beløp som følger av påstandens punkt 1 og 4.
3. Kathrine Bakke og Geir Magnesen har krav på dagmulkt i 90 dager hvilket utgjør kr. 517 500.
4. Sandsli Eiendomsutvikling AS dømmes til å betale sakens kostnader for Bergen tingrett og Gulating lagmannsrett.

I motanken

1. Kathrine Bakke og Geir Magnesen frifinnes.
2. Sandsli Eiendomsutvikling AS dømmes til å betale sakens kostnader for Bergen tingrett og Gulating lagmannsrett.

Utgifter til utbedring av rekkverk kreves dekket med kr. 40 825. Rekkverket er således utformet i strid med forskrifter og detaljblad om utforming av rekkverk idet det ikke hindrer klatring, og for øvrig er det oppført i materiale med dårlig kvalitet. De ankende parter har med rette avvist ankemotpartens utbedringstilbud, idet dårlige spiler var tenkt byttet ut med spiler av tilsvarende dårlig kvalitet. Videre kreves dekket utgifter til pussing

av betongvegg mot øst med kr. 9 375. Kravet er ikke basert på at betongmuren skulle vært levert i pusset stand. Muren er imidlertid skjemmet av en stor flekk, og må derfor pusses.

Utgifter til støttemur mot vest kreves dekket med kr. 48 750. Muren er nødvendig fordi terrenget ellers vil gli ut. Ankemotpartene kan ikke høres med at biloppstillingsplassen kunne legges annerledes enn vist i prospektet, idet dette vil føre til at man mister plenareal som er lite fra før. Den løsning som ble tilbudt når det gjaldt rullestolrampe på denne side av eiendommen, er ikke tilfredsstillende, og motanken på dette punkt kan ikke føre fram.

Siden tomten skulle leveres ferdig arrondert og klar for beplantning, kreves også erstattet utgifter til anlegg av mur mot øst og masseutskiftning og utbedring av drenering på denne side. Det vises til bevisførsel under ankeforhandlingen, hvorefter det var store mangler her, bl.a. står huset ikke på drenerende masser som angitt i leveransebeskrivelsen. De ankende parter har brukt ca. kr. 950 000 til arbeid med murer mv. Av dette anslås rundt kr. 300 000 å ha medgått til utbedringstiltak på denne side av eiendommen, og dette kreves erstattet.

Etter leveransebeskrivelsen skulle huset leveres med tak i betongstein. Det er levert med takpapp i stedet. De ankende parter krever tilkjent prisdifferansen mellom de to typer takløsning. I tillegg skal de ha dekket kostnadene ved at taket, slik det lagt, ikke har like lang levetid som et tak med betongstein. Det samlede beløp som kreves her er kr. 98 000.

Det er konstatert sprekk i en veggflis på badet i første etasje og en gulvflis på badet i underetasjen. Med støtte i forklaringen fra vitnet Tor Henning fra OPAK kreves dekket utgifter til utbedring, nøkternt beregnet til kr. 30 625. Det bestrides at utbedring kan skje ved at bare de skadede fliser byttes ut, som skissert av det murerfirma som har lagt flisene. Den løsning som skisseres, vil således medføre risiko for lekkasjer, og kan ikke aksepteres.

Ankemotparten har søkt om, fått tillatelse til og oppført en terrasse på ca. 49 m² på naboeiendommen. Terrassen er stor og skjemmende og ligger tett opp til eiendomsgrensen. Sandsli Eiendomsutvikling arbeidet med planer om dette samtidig som man forhandlet med de ankende parter, uten å informere om planene. Ankemotparten har ikke oppfylt sin opplysningsplikt, og de ankende parter ville ikke kjøpt huset dersom de var kjent med planene. Terrassen fører til ulemper for dem, og forringer verdien av deres eiendom. De krever erstatning med kr. 50 000 for verditap, og viser til vurdering av takstmann om dette.

Kostnader til sakkyndige kreves erstattet med kr. 153 246. Kostnadene til OPAK beløper seg alene til ca. kr. 100 000. De samlede kostnader er ikke uforholdsmessig høye, og det er ikke grunnlag for å sette erstatningen på dette punkt til kr. 50 000 slik tingretten har gjort.

Det kreves dagmulkt med kr. 517 500 under henvisning til kjøpekontrakten, hvorefter boligen ikke kunne kreves overtatt før det forelå ferdigattest. Slik de ankende parter ser det, skulle den vært ferdigstilt 12. april 2014. Den ble overtatt først 11. juli, og forsinkelsen var derfor 90 dager. Det er ikke tilstrekkelig grunn til å lempe på dagmulktkravet, og det kreves etter dette dagmulkt etter kjøpekontrakten med kr. 5 750 pr. dag, totalt kr. 517 500.

Sakskostnader kreves for tingrett og lagmannsrett, slik det fremgår av påstanden ovenfor.

Sandsli Eiendomsutvikling AS har lagt ned slik påstand:

I hovedanken:

1. Sandsli Eiendomsutvikling AS frifinnes.
2. Sandsli Eiendomsutvikling AS tilkjennes saksomkostninger.

I motanken:

1. Katrine Bakke og Geir Magnesen dømmes in solidum til å betale til Sandsli Eiendomsutvikling AS kr. 652 013 med tillegg av forsinkelsesrente fra 11. juli 2014 og inntil betaling skje. Oppfyllelsesfristen er 2 uker.
2. Sandsli Eiendomsutvikling AS tilkjennes saksomkostninger.

Det rekkverk som er levert, er i samsvar med vanlig norsk standard, og ikke i strid med gjeldende forskrifter. De ankende parter har avvist ankemotpartens tilbud om utbedring av dårlige spiler, og under enhver omstendighet er det reklamert for sent over eventuelle mangler. Kravet på dette punkt kan ikke føre fram, slik også tingretten har konkludert med.

Kravet om dekning av utgifter til pussing av betongvegg mot øst kan heller ikke føre fram. Det følger av leveringsbeskrivelsen at det som kunne kreves, var at huset skulle leveres med betongplater, og det kravet som fremmes her, ligger derfor utenfor leveransen. Den flekken i betongveggen som ble påvist under befaringen, kan fjernes ved at muren males.

Tingrettens avgjørelse vedrørende rullestolrampe fra parkering bestrides, og denne del av dommen gjøres derfor til gjenstand for motanke. Det som kan kreves, er at en slik rampe skal være plan og sklisikker, og dette kan ivaretas ved at det lages en rampe av tettpakket grus. Utgiftene til en slik rampe vil ligge i størrelsesorden fra kr. 2 000 til kr. 5 000, og det tilbud om utbedring som utbygger har fremsatt er avslått. Kravet kan derfor ikke føre fram.

Ankemotparten tiltrer tingrettens vurdering når det gjelder støttemur mot vest.

Når det gjelder støttemur mot øst og dreneringsarbeider her, peker ankemotparten på at anslagene har steget betydelig fra det som opprinnelig ble krevd til det som kreves nå. De ankende parter har brukt betydelige beløp til påkostninger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon for den del av utgiftene som kreves for utbedringer. Tingretten har tilkjent kr. 50 000. Det ble tilbudt utbedring av dreneringen, men dette ble avslått. Nødvendig støttemur burde i alle fall ikke koste mer enn kr. 20 000. Kravene her kan ikke føre fram.

Tingrettens vurdering vedrørende takteking tiltres.

Ankemotparten erkjenner at det er sprekker i en veggflis på badet i første etasje og en gulvflis på badet i underetasjen. De ankende parter har imidlertid avvist tilbud om

utbedring. Tilbudet er forsvarlig og i samsvar med den prosedyre som er anbefalt for utbedring i tilfeller som dette. Det bør ikke tilkjennes noe her, og motankes på dette punkt.

Tingrettens vurdering tiltres når det gjelder terrassen på naboeiendommen.

Det erkjennes at de ankende parter kan kreve dagmulkt med kr. 5 750 pr. dag, men bare for tidsrommet fra 19. april til 14. mai 2015. At kjøpekontrakten sier at huset skal overtas når det foreligger ferdigattest, er ikke avgjørende. Det springende punkt er således om det, da det forelå midlertidig brukstillatelse, forelå mangler ved boligen som ga kjøperne rimelig grunn til å nekte å overta denne. Den eneste mangel som er påberopt i denne sammenheng, er at det ikke forelå ferdigattest. Dette ga ikke ankemotpartene rimelig grunn til å nekte å overta huset. Andre mangler forelå ikke, jf. at det ikke ble gjort ytterligere arbeider fra det ble gitt midlertidig brukstillatelse til ferdigattesten forelå. Kravet om dagmulkt for lengre tid enn til 14. mai kan derfor ikke føre fram. Under enhver omstendighet må det være grunnlag for å sette dagmulktkravet ned etter bestemmelsene om lemping av dagmulkt.

Kostnadene til sakkyndige er pådradd etter saksanlegget. Spørsmålet om dekning reguleres derfor av tvistelovens regler om sakskostnader. Beregningen må etter dette skje med utgangspunkt i om kostnadene er rimelige og nødvendige. I dette tilfellet er det pådradd utgifter som går ut over det som kan kreves, bl.a. ved at det er benyttet sakkyndig fra Oslo.

Ankemotpartene krever sakskostnader tilkjent. De sakskostnader som kreves av de ankende parter, ligger under enhver omstendighet for høyt. Det vises i denne forbindelse til forholdsmessighetsprinsippet og til at alle de mangler som påberopes, kunne vært utbedret for mindre beløp enn de ankende parter krever i sakskostnader for tingrett og lagmannsrett.

Det vises etter dette til påstand inntatt ovenfor.

Lagmannsrettens vurdering

Noen rettslige utgangspunkter

Som innledningsvis nevnt, har partene underskrevet kontrakt om kjøp av bolig under oppføring 15. mai 2013. Denne har regler bl.a. om overtakelse (§ 9) og konsekvenser av mislighold (§ 10), herunder om dagmulkt og om rett til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Kjøpekontrakten suppleres av reglene i bustadoppføringslova, bl.a. om tid for utføring (§ 10), om overtaking (§ 14) og om dagmulkt (§§ 18 og 23). Noen av reglene i loven har betydning i nærværende sak. Lagmannsretten kommer tilbake til disse.

Lagmannsretten tar i det følgende for seg de forhold som fortsatt er tema mellom partene.

Rekkverk

Som for tingretten gjelder de ankende parters anførsler på dette punkt materialkvalitet og forholdet til forskrifter vedrørende tekniske krav til byggverk § 12-17. Ankemotparten har

anført at anførselen om forskriftsstrid er fremsatt for sent, jf. bustadoppføringslova § 30 om at det skal reklameres "innan rimeleg tid" etter at mangelen er oppdaget eller burde vært oppdaget. Tingretten har ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, idet rekkverket er antatt oppført innenfor de regler som følger av forskriften. Når det gjelder anførselen om materialkvalitet, har tingretten konkludert med at de saksøkte – nå de ankende parter – har mistet sin rett til prisavslag eller erstatning. Tingretten har vist til bustadoppføringslova § 32 annet ledd om retting. Lagmannsretten tiltrer tingrettens vurderinger, som dekkende også for lagmannsrettens syn. Dog tilføyes at de ankende parter anførsler vedrørende materialvalg ikke kan føre fram. Valg av rekkverksmaterial er i samsvar med det som er vanlig ved den type rekkverk som skulle leveres, og styrt av at det til slike rekkverk nødvendigvis må velges materialer som lar seg impregnere og male.

Anken vedrørende rekkverk fører ikke fram.

Pussing av betongvegg mot øst

De ankende parter har basert sitt krav på at selv om veggen ikke skulle leveres pusset, har den en skjemmende flekk, og ankemotparten må være ansvarlig for å få denne fjernet ved at muren pusses. Kostnadene ved fjerning av flekken, av de ankende parter beregnet til kr. 9 375, kreves erstattet. Lagmannsretten er enig med de ankende parter i at forholdet representerer en mangel som må utbedres, og at dette må gjøres ved at muren må pusses.

Anken vedrørende pussing av betongvegg mot øst fører fram.

Støttemur mot vest, og rampe fra parkering

Tingretten har tatt utgangspunkt i at det verken på bilder eller i leveransebeskrivelsen fremgår at det skulle etableres en langsgående støttemur her. Den har videre pekt på at eiendommen hadde en mindre skråbakke fra nivået rundt hageleiligheten til hagen. Dette nødvendiggjorde, slik tingretten så det, ikke en støttemur for å hindre utglidning av masser.

Tingretten har på den annen side tilkjent prisavslag med kr. 12 000 under henvisning til at den løsning som er tilbudt når det gjelder rampe fra biloppstillingsplass til hageleilighet er mangelfull. Løsningen består i at det legges hardpakket grus der for atkomst med rullestol.

Lagmannsretten slutter seg, etter befaring og bevisførsel ellers, til tingrettens vurderinger. Som tingretten ser lagmannsretten det således slik at det ikke foreligger mangler når det gjelder støttemur mot vest, men at den tilbudte løsning når det gjelder rampe er mangelfull.

Anken vedrørende støttemur mot vest og motanken vedrørende rampe fører ikke fram.

Støttemurer og dreneringsarbeider mot øst

Om forholdene her sier tingretten:

Partene er enige om at støttemur langs fasaden mot øst ikke er med i leveranse-beskrivelsen. De saksøkte har videre erkjent at den mur som de har latt oppføre langs husets østvegg nå, er høyere enn nødvendig i forhold til drenering og støttemur for masser. Årsaken til at muren er anlagt høyere er at det skal anlegges en terrasse på sydsiden/hjørnet av huset. De saksøkte har med støtte i OPAK-rapporten anført at det var behov for en langsgående støttemur mot øst for å holde massene fra veien på plass, samt hindre vann fra nedbør å renne inn mot bygningen. De saksøkte har videre anført at det er mangelfullt fall fra huset og manglende bortledning av overflatevann langs grunnmuren og mot hjørnet av huset i nordøst. Dette har gjort det nødvendig for de saksøkte å engasjere Bergen Bydrift for å utføre dreneringsarbeider. De saksøkte har videre anlagt en drensgrøft fra nedløpet av takrenne på hjørnet mot sydøst og over den private innkjørselsveien. Dette var nødvendig for bortledning av vann fra takrennen. Dette ble gjort før asfalteringen.

Den sier videre:

De saksøkte reklamerte på forholdene vedrørende drenering etter overtakelse. I e-post utveksling mellom partene ga saksøker uttrykk for at de ønsket å ordne dette ved å tilbakeføre utraste masser, grave ned dreneringsrør fra takrenne til grunnen og etablere større fall fra huset ved avgraving av masse. De saksøkte aksepterte ikke disse tiltak som hensiktsmessige og avviste saksøkers tilbud. De saksøkte ba om å få en helhetlig dreneringsplan, med tegninger og mål. Etter dette ble det ikke utført ytterligere arbeid i dette området fra utbyggers side. Saksøker bekreftet i e-post av 17. desember 2014 at de ikke hadde planer om å gjøre mer vedrørende utearealene.

Tingretten oppsummerer sine vurderinger slik:

På bakgrunn av bevisførselen er retten av den oppfatning at den opprinnelige løsning som var planlagt fra utbyggers side for dette området var mangelfull. Det var etter rettens oppfatning behov for en mur fra hjørnet i sydøst og ca. 150 cm langs veien i 50 cm høyde ut fra eksisterende mur. Dette var nødvendig for å hindre utgliding av masse i skråningen hvor terrenget hadde fall mot bygningen. Slik retten ser det var det ikke behov for nedgraving av drensledning i grøft over vei.

Den sier ellers:

Tomten er ifølge utbyggers opplysninger undersprengt, noe også fremlagte bilder av massene bekrefter. Slik retten ser det var det behov for avgraving av masser for etablering av fall fra huset langs østsiden, samt etablering av langsgående fall med drensrør til en ny sandfangskum ved hjørnet i nordøst.

Saksøkers planlagte løsning vedrørende drenering og støttemur i dette området var mangelfull. Retten er videre av den oppfatning at også saksøkers tilbud om retting for disse forhold ikke var faglig tilfredsstillende. De saksøkte var derfor ikke forpliktet til å akseptere dette forslaget. De saksøkte har etter dette krav på prisavslag. Retten fastsetter prisavslaget samlet for disse poster skjønnsmessig til kr. 50 000,- eks. mva.

Under ankeforhandlingen med befaring har lagmannsretten fått presentert i det vesentlige det samme bevisbilde som tingretten. Lagmannsretten har særlig merket seg opplysningene bl.a. fra Tor Henning fra OPAK som har redegjort for avsetninger han fant og som tydet på mangelfull drenering. Ut fra hans forklaring, og annen bevisførsel, er det også reist spørsmål ved om det er riktig at huset er lagt på selvdrenerende masser slik det skulle.

Lagmannsretten kan ikke se at det er fremkommet opplysninger i ankeomgangen som gir grunn til å vurdere kravene vedrørende støttemurer og drenering mot øst annerledes enn

det tingretten har gjort. Det er således ikke dokumentert behov for rettingsarbeider ut over det tingretten, som var satt med fagkyndige meddommere, har basert sine vurderinger på.

Anken vedrørende støttemurer og dreneringsarbeider mot øst fører ikke fram.

Taktekking

Som påpekt av tingretten, er partene enige om at leveransebeskrivelsen angir at boligen skulle leveres med betongtakstein. Partene er også enige om at den mest hensiktsmessige taktekking, pga. takvinkelen, er takpapp. Tingretten har tilkjent kr. 38 400 som prisavslag, idet dette representerer utbyggers besparelse ved å bruke takpapp i stedet for betongtakstein. De ankende parter mener seg berettiget til kompensasjon i tillegg fordi takpappen har kortere levetid. Tingretten har ikke etterkommet dette, og viser til at

asfaltbeleggets kortere levetid [er] en del av årsaken til den lavere prisen i forhold til betongtakstein.

Slik tingretten så det, lå kompensasjon for den kortere levetid for takpappen inne i prisen, og kjøperne kunne ikke tilkomme ekstra kompensasjon. Det er ikke fremkommet noe under ankebehandlingen som gir grunn til å vurdere dette annerledes. Lagmannsretten vurderer spørsmålet på samme måte som tingretten. Kravet her tas etter dette ikke til følge.

Anken vedrørende taktekking fører ikke fram.

Fliser bad i hovedetasje og underetasje

De mangelsinnsigelser som gjøres gjeldende har tingretten redegjort for, og lagmannsretten viser i faktisk henseende til tingrettens redegjørelse her. Det springende punkt er om det tilbud som er fremsatt om utbedring, og som tingretten har beskrevet, tilfredsstiller kravene i bustadoppføringslova § 32 annet ledd. Tingretten har kommet til at kjøperne kunne avslå tilbudet om utbedring og tilkjent erstatning med til sammen kr. 15 000 med tillegg av mva.

Tingretten har basert sin vurdering på at kjøperne – de ankende parter – måtte kunne bygge på den informasjon de hadde fått fra OPAK, og som ga anvisning på en annen metode for utbedring. For lagmannsretten er spørsmålet bedre belyst, idet lagmannsretten også har hørt forklaring fra vitnet Heine Skage. Lagmannsretten ser det for sitt vedkommende slik at når murerfirmaet tilbød retting etter en metode som både var anbefalt og som firmaet hadde gode erfaringer med, må det være kjøpernes risiko at de valgte å bygge på de opplysningene de fikk fra OPAK. Lagmannsretten ser det også slik at når kjøperne valgte å avslå tilbudet om utbedring, har de tapt sin rett til å kreve erstatning eller prisavslag her.

Ankemotpartene frifinnes på dette punkt.

Terrasse på naboeiendommen

Tingretten har redegjort også for denne mangelsinnsigelsen, og lagmannsretten viser i faktisk henseende til tingrettens redegjørelse også her. Om de rettslige sider sier tingretten:

Slik retten ser det er det en svært skjønsmessig vurdering hvilken betydning terrassen vil ha på eiendommens verdi. Det er derfor meget vanskelig å fastsette en sum på verdiforringelse for dette. Det vises til at noen kan være opptatt av at det bakenforliggende huset får mindre innsyn fra vinduene, andre av mulig innsyn fra selve terrassen eller den estetiske utformingen av terrassen mv. Retten er også enig i at tilbygget er en endring som man må forvente i et tettbygd strøk, noe som fremgår av at det er bygget lignende terrasse på nabohuset bak.

Etter en samlet vurdering av hele eiendommen er det rettens oppfatning at den manglende opplysning vedrørende den prosjekterte terrassen ikke representerer en mangel, idet retten legger til grunn at den manglende opplysning ikke har virket inn på avtalen, jf. buopfl. § 26 annet punkt.

Ankende part Magnesen har i sin forklaring for lagmannsretten fremholdt at de ankende parter ikke ville kjøpt eiendommen dersom de hadde vært klar over planene om å bygge en terrasse som denne på naboeiendommen. Lagmannsretten skal for sitt vedkommende bemerke at det ikke kan være avgjørende hva partene sier om dette under omstendigheter som de foreliggende. Vurderingen av om den manglende opplysning har "virket inn" på avtalen må langt på vei være objektiv. Det er tale om en eiendom av høy standard i et forholdsvis attraktivt strøk, og en terrasse som ligger på eiendommens inngangsside. Selv om eiendommen har uteareal også på denne siden, som opplyst under befaringen, er det lagmannsrettens oppfatning at terrassen har marginal betydning for eiendommens verdi. At utbygger *burde* ha opplyst de ankende parter om de planer som forelå, er en annen sak. Selv om de grunner som anføres for at dette ikke ble gjort, at forholdet mellom partene var konfliktfylt, ikke er holdbare, er det ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning pga. terrassen.

Anken vedrørende terrasse på naboeiendom fører ikke fram.

Sakkyndige

De ankende parter har krevd erstattet utgifter til sakkyndig bistand med kr. 153 246, og har anket over tingrettens avgjørelse om bare å tilkjenne kr. 50 000. Tingretten sier om dette:

De saksøkte [nå de ankende parter] innhentet sakkyndig bistand for vurdering av de forhold de har anført som mangelfulle. De har i saken vunnet frem med flere av sine mangelskrav. Det er rettens oppfatning at de saksøkte har hatt behov for faglig bistand til dette og der er grunnlag for erstatning for deler av disse utgiftene i medhold av buopfl. § 35, jf. § 36. Det er fremmet krav om dekning av utgifter til sakkyndige på tilsammen kr. 153 246,-. Deler av disse utgiftene er pådratt etter saksanlegg og vil etter rettens oppfatning være sakskostnader. Det vises til tvl. § 20-5 og Schei m.fl.: Tvisteloven med kommentarer, 2. utg. side 721.

Retten bemerker videre at de saksøkte har pådratt betydelige kostnader ved å engasjere tre forskjellige sakkyndige. Retten viser til den alminnelige tapsbegrensingsplikten i kontraktsforhold.

Slik lagmannsretten ser det, er det ikke fremkommet noe under ankeforhandlingen som gir grunn til å vurdere spørsmålet om utgifter til sakkyndige annerledes enn det tingretten har

gjort. Også lagmannsretten ser det slik at deler av det beløp som kreves, må vurderes med utgangspunkt i reglene om sakskostnader, jf. nedenfor. Også lagmannsretten ser det videre slik at det ved vurderingen av hvilket beløp som tilkjennes som erstatning etter bustadoppføringslova § 35 jf. § 36, må ses hen til at det er brukt flere sakkyndige, og for øvrig at én av de sakkyndige er hentet fra Oslo. Det beløp som tilkjennes, må fastsettes skjønnsmessig, og lagmannsretten er enig med tingretten i at det bør settes til kr. 50 000.

Anken vedrørende utgifter til sakkyndige fører ikke fram.

Dagmulkt

Av kjøpekontrakten § 10 første ledd går det fram at dersom selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen kreve dagmulkt. Nærmere regler om beregning av dagmulkt er gitt i bustadoppføringslova § 18, og i § 23 er det gitt regler om lemping av dagmulktansvaret. Partene er enige om at dagmulkten i nærværende tilfelle er kr. 5 750 pr. dag, og lagmannsretten legger dette til grunn. Uenigheten på dette punkt gjelder spørsmålet om hvilken dato som skal regnes som avtalt og faktisk overleveringsdato, og om det er grunnlag for å lempe dagmulktansvaret. At overleveringen ble forsinket, er det enighet om.

Tingretten – flertallet – har tatt utgangspunkt i at dato for ferdigstillelse var 19. april 2014, idet den frist som fulgte av kjøpekontrakten § 9 første ledd, ble utsatt med sju dager pga. påskeferien. Også lagmannsretten ser det slik at fristen ble forlenget som nevnt, og tar derfor det samme utgangspunkt som tingrettens flertall her. Partene er ellers enige om at det ble gitt midlertidig brukstillatelse 14. mai og ferdigattest 2. juli 2014. Det springende punkt er om det er den første eller siste av datoene som stanser beregning av dagmulkten.

Tingrettens flertall har konkludert med at kjøperne – de ankende parter – hadde rett til å nekte å overta eiendommen før det forelå ferdigattest. Flertallet tar i denne forbindelse utgangspunkt i at det er sagt i kjøpekontrakten og salgsprospektet at ferdigattest skal foreligge før overlevering/overtakelse. Om forholdet til bustadoppføringslova heter det:

Rettens flertall finner ikke grunn til å vurdere spørsmålet om en forbruker etter bustadoppføringsloven kan nekte overtagelse av en bolig uten ferdigattest med den begrunnelse at plan- og bygningslovens hovedregel er ferdigattest. De saksøkte i denne saken bygger ikke sin rett på bustadoppføringsloven, men på kontrakten mellom partene. I kontrakten, som er utarbeidet av saksøker eller deres rådgiver, er inntatt den regulering at eiendommen skal ha ferdigattest før overlevering. Opplysning om dette er i tillegg gjentatt i salgsprospektet, og fremstår således ikke som noen lapsus i kontrakten. De saksøkte har i tillegg anført at eiendommen var beheftet med mangler som var så vidt omfattende at de også av den grunn kunne avslå overtagelse på dette tidspunkt.

Det heter videre:

Slik flertallet ser det blir det ikke avgjørende i denne saken om det var rimelig grunn for de saksøkte til å avslå saksøkers tilbud om overtagelse den 14.05.2014. Flertallet viser i den forbindelse til kontrakten § 7 annet punkt og legger til grunn at denne bestemmelsen i utgangspunktet må fortolkes etter sin ordlyd. Det er

ikke fremkommet noe under hovedforhandlingen som tilsier at retten i dette tilfelle skulle fortolke denne kontraktsreguleringen innskrenkede – til skade for forbrukerne i kontraktsforholdet.

Lagmannsretten vurderer dette spørsmålet på samme måte som flertallet i tingretten. Som påpekt av det nevnte flertall, er det tale om en kontrakt som er utarbeidet av utbygger eller dennes rådgiver, og forklaringen fra mekler, Sparebanken Vest ved eiendomsmekler Atle Seim, etterlater slik lagmannsretten ser det, ingen tvil om at den formuleringen som ble brukt, var vel overveid. Når situasjonen er denne, partene har avtalt et særskilt vilkår for overtakelse (ferdigattest), kan utbygger ikke høres med at midlertidig brukstillatelse var tilstrekkelig og at kjøperne ikke kunne nekte å overta huset da slik tillatelse forelå 14. mai. Lagmannsretten er ikke enig med ankemotpartene i at bustadoppføringslovas regler gir anvisning på en annen løsning her enn den som følger av bestemmelsen i kjøpekontrakten.

Dagmulkten beregnes fra 19. april 2014 fram til 11. juli 2014, eller 83 dager, slik tingrettens flertall har kommet til. Det samlede dagmulktkrav utgjør etter dette kr. 477 250.

Spørsmålet om lempning er regulert i bustadoppføringslova § 23 som lyder slik:

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

Om de rettslige utgangspunkter etter lempingsregelen heter det i Rt-2007-862:

Selv om bestemmelsen særlig framhever omfanget av arbeidet og størrelsen av tapet som vurderingskriterier, må rimelighetsvurderingen etter § 23 skje ut fra en helhetsvurdering. Av forarbeidene til loven, jf. Ot. prp. nr. 21 (1996-97) side 60 og NOU 1992:9 side 90, framgår at lemping bare vil være aktuelt i unntakstilfelle, og at det 'berre sjeldan blir aktuelt å lempe dagmulktansvaret'. Forarbeidene viser at det gjelder et strengt utgangspunkt for anvendelse av lempingsregelen, noe som naturlig følger av at det dreier seg om en bestemmelse i en forbrukervernlov der normalsituasjonen vil være at entreprenøren representerer den profesjonelle part i forhandlingene. På den annen side har lovgiver ved å gi bestemmelsen markert at en dagmulkt som pådrar entreprenøren en økonomisk byrde som ikke nødvendigvis korresponderer med tilsvarende tap på forbrukersiden, kan få urimelig virkning. I denne forbindelse er det også av interesse at lovgiver allerede i 1918, ved vedtakelsen av avtaleloven, fant grunn til å gi en særskilt lempingsregel for dagmulkt – en bestemmelse som ble avløst da nåværende § 36 ble vedtatt i 1983.

Om vurderingen i det aktuelle tilfelle sier flertallet på tre dommere:

Det klare misforhold mellom den samlede dagmulkten, arbeidets omfang og [kjøperens] tap taler etter [flertallets] mening for at det må gjøres vesentlig reduksjon i dagmulktbeløpet. Den manglende oppfølging av oppdraget fra [leverandør] og berettigelsen av et oppfyllellespress for det meste av perioden taler på den annen side i motsatt retning. Jeg er kommet til at en rimelig balanse mellom disse hensyn tilsier en halvering av dagmulktbeløpet.

Én dommer ville redusere dagmulkten ytterligere, mens to dommere mente at dagmulkten ikke burde reduseres.

Tingretten sier innledningsvis om lemping i nærværende tilfelle:

Saksøker har anført at beløpet bør lempes, idet de saksøkte i realiteten ikke hadde noen mangelsinnsigelser på tidspunktet for overtakelsen og at de nektet å overta eiendommen kun for å benytte seg av reglene om dagmulkt. Det er i dette tilfellet ikke tale om noe stort styrkeforhold mellom partene. De saksøkte er ressurssterke personer som hele tiden har vært representert av advokat. Utbygger er kun en liten entreprenør uten ansatte. Det bør foretas en helhetsvurdering hvor det må legges vekt på at store deler av forsinkelsen er kjøpernes ansvar og en bevisst utnyttelse av en uheldig kontraktsposisjon. Kjøperne har heller ikke hatt noe tap og de har gjort tilleggs bestillinger selv i dagmulktperioden. Det er vist til Rt-2007-862.

Den konkluderer slik

Slik retten ser det er det ikke tilstrekkelig grunn til å lempe dagmulkten til fordel for saksøker. Det er her tale om en stor kontrakt på til sammen ca. kr. 7 800 000,-. Dagmulkten er på kr. 5 750,- pr. dag, og fremstår på denne bakgrunn ikke som urimelig høy. Det er utbygger som har hatt anledning til å påvirke hvordan arbeidet er planlagt og gjennomført. Selv om de saksøkte er ressurssterke mennesker, er de ikke kyndige innen bygg og entrepris. Retten ser ingen grunn til at de saksøkte i dette kontraktsforholdet ikke skal ha det vern som gjennom loven er gitt til forbruker.

Lagmannsretten er langt på vei enig i tingrettens bemerkninger her. Som påpekt Rt-2007-862 som lagmannsretten har vært inne på ovenfor, må den rimelighetsvurdering loven gir anvisning på, imidlertid skje ut fra en helhetsvurdering, jf. henvisningen til "tilhøva elles". I dette tilfellet er det tale om kjøpere som har fremmet en rekke mangelskrav, hvorav bare noen få har ført fram, og i tillegg til det oppfyllellespress som ligger i dagmulkten, har de sikret seg ved å holde tilbake en del av kontraktsbeløpet. Etter det opplyste, har de ikke frigitt noe av det som er holdt tilbake, selv om det underveis har vist seg at en anførsel som gjaldt kabel-TV ikke var holdbar. Den holdning de har inntatt, bl.a. når det gjelder rekkverk og skifte av fliser som er blant de punkter det er reklamert over, har også gjort dialogen om de anførte mangler, og utbedring av disse, vanskeligere enn den trengte være. Selv om dialogen også har vært vanskelig gjort pga. utbyggernes forhold, jf. ovenfor om terrasse på naboeiendommen, må det også ses hen bl.a. til at det er tale om en liten bedrift.

Lagmannsretten har, alle forhold tatt i betraktning, funnet det riktig å redusere dagmulkten med kr. 150 000, slik at det beløpet som kan kreves som dagmulkt, settes til kr. 327 250.

Oppsummering og konklusjon

Det fremgår av behandlingen ovenfor at lagmannsretten har foretatt enkelte korreksjoner i forhold til de beløp tingretten har kommet fram til. Korreksjonene kan oppsummeres slik:

- | | |
|--|--------------|
| - De ankende parter får medhold når det gjelder pussing av mur | kr. 9 375 |
| - Ankemotparten får medhold når det gjelder fliser på bad | kr. 15 000 |
| - Dagmulkten reduseres med | kr. 150 000. |

Som påpekt av tingretten, er partenes påstander delvis overlappende. I tillegg kommer at en del poster ikke er påanket og at tingrettens beregninger er feil i alle fall på ett punkt der mva. er beregnet dobbelt. Lagmannsretten finner det etter dette mest formålstjenlig å presisere i domsslutningen hvilke av de påankede poster som har ført fram, jf. ovenfor.

Sakskostnader

Det følger av tvisteloven § 20-2 annet ledd annet punktum at dersom en sak gjelder flere krav mellom de samme parter, som i tilfellet her, er det samlede utfall av saken avgjørende for om en sak kan anses vunnet fullt ut eller i det vesentlige, jf. § 20-2 annet ledd første punktum og § 20-2 første ledd. Av gjennomgangen av enkeltpunkter foran går det fram at Bakke og Magnesen har fått medhold for så vidt gjelder et mindre beløp. Sandsli Eiendomsutvikling AS har fått medhold for to poster, men bare delvis når det gjelder dagmulkten, som har vært et sentralt punkt under ankeforhandlingene. Slik lagmannsretten ser det, har ingen av partene fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, og må bære hver sine sakskostnader for lagmannsretten. Det foreligger ikke tungtveiende grunner til å tilkjenne sakskostnader helt eller delvis etter unntaksbestemmelsene i § 20-3 eller § 20-4.

Tingrettens avgjørelse vedrørende sakskostnader er det ikke grunn til å endre.

Lagmannsrettens dom er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Tingrettens domsslutning i hovedsøksmålet punkt 1 skal lyde slik:

Katrine Bakke og Geir Magnesen dømmes til in solidum innen 2 – to - uker fra forkynnelse av dommen å betale til Sandsli Eiendomsutvikling AS kr. 411 119 – firehundreogelleve-tusenett hundreognitten - med tillegg av forsinkelsesrente fra 11.07.2014 og inntil betaling skjer.

2. I tingrettens domsslutning i motsøksmålet punkt 3 settes dagmulkten for 83 dager til kr. 327 250 – trehundreogtjuesjutusen to hundreogfemti.
3. Hver av partene bærer egne sakskostnader for lagmannsretten.

Arne Fanebust

Rannveig Sjøvoll

Per Magne Isaksen

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Line Liebrecht Steffensen
saksbehandler