



STAVANGER TINGRETT

FRAVÆRSDOM

Avsagt: 10.03.2020 i Stavanger tingrett,

Saksnr.: 20-013654TVI-STAV

Dommer: Elisabet Stephansen

Saken gjelder: Krav om erstatning/prisavslag

Sveinung Tysse
Mariann Jonassen Flåten

Advokat Arvid Berentsen
Advokat Arvid Berentsen

mot

Protector Forsikring ASA

Advokat Line Engelmann-Kokkim
v/advokatfullmektig Carl Edvard
Wildenvey Raastad

FRAVÆRSDOM

Saken gjelder mangler ved fast eiendom.

Framstilling av saken

Sveinung Tysse og Mariann Jonassen Flåten, saksøkerne, inngikk den 12.08.2014 avtale med Alexander Tharaldsen og Kine Taraldsen, selgerne, om kjøp av eiendommen gnr. 32 bnr. 776 snr. 5 (Bøkevegen 24) på Skadberg Sør i Sola kommune. Kjøpesummen var kr 3 802 656 inkludert omkostninger. Overtakelse skjedde 29.08.2014. Selgerne tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA, saksøkte.

Saksøkerne flyttet aldri selv inn i den aktuelle boligen. De undersøkte boligen etter overtakelse og leide den deretter ut.

Våren 2019 vurderte saksøkerne å selge boligen. DNB eiendom ble engasjert til å forestå et eventuelt salg. Under denne prosessen ble det avdekket fuktskader på badet i andre etasje. Dette vurderte saksøkerne ikke skyldes normal slitasje eller manglende vedlikehold. Saksøkerne reklamerte til saksøkte den 04.05.2019. Ifølge saksøktes brev av 21.05.2019 var det ikke noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser.

Saksøkerne engasjerte takstingeniør Åge Otterbech for en grundigere undersøkelse av boligens byggetekniske stand. Otterbechs rapport av 15.07.2019 bekreftet fuktproblematikken på badet i andre etasje og avdekket i tillegg at en del av boligen har hatt et sig på rundt 2 centimeter. Saksøkte ble gjort kjent med Otterbechs rapport, men fastholdt sine anførsler og sin konklusjon.

Saksøkerne sendte prosessvarsel til saksøkte den 20.08.2019. Saksøkte besvarte prosessvarslet den 27.08.2019 og fastholdt at boligen ikke hadde mangler som selgerne eller deres eierskifteforsikringsselskap plikter å betale erstatning for. Hva gjaldt fruktproblematikken på badet, anførte saksøkte at denne er påregnelig og at badets «levetid» for alle tilfeller er utløpt. At deler av boligen hadde seget med 2 centimeter kommenterte ikke saksøkte. Saksøkte anførte at boligen for ingen tilfeller hadde så alvorlige mangler at den var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperne hadde grunn til å regne med, slik avhendingsloven § 3-9 annet punktum forutsetter. Saksøkte stilte seg i brevet avvisende til at nødvendige utbedringskostnader kan utgjøre så mye som mellom kr 200 000 og 300 000.

Saksøkerne engasjerte rørleggermester Rune Watson for å bringe enda større grad av klarhet i årsaken til fuktproblematikken på badet i andre etasje. Årsaken til fuktproblematikken er, som det fremgår av Watsons rapport av 17.09.2019, at det har blitt brukt plast som fuktsperre et sted hvor dette absolutt ikke skulle vært brukt. Prisen for

nevnte rørleggerarbeid fremgikk av pristilbud av 17.9.2019 fra RM VVS AS. De nødvendige arbeider som må utføres for å eliminere fuktproblematikken, vil ifølge tilbudet koste kr 158 500 inklusiv mva.

Problemet med setning /sig må løses med oppjekking, støparbeider, mv. Estimert utbedringskostnad for setning/sig er, som det fremgår av pristilbud av 20.09.2019 fra Faber Bygg AS på kr 624 000 inkludert mva.

Samlede utbedringskostnader vil være kr 782 000.

Ut over dette krevde saksøkerne erstatning for nødvendige utgifter de har hatt for å kartlegge og dokumentere manglene. Sakkyndigutgiftene utgjør totalt kr 25 675.

Saksøkernes samlede krav var etter dette kr 808 175.

Saksøkerne tok den 24.01.2020 ut stevningen i saken. I stevningen krevde saksøkerne fraværdom i alle tilfeller av fravær. Da det i stevningen ikke var oppgitt prosessfullmektig hos saksøkte, sendte retten stevningen med pålegg om tilsvar ved postforkynning, jf. domstolloven § 163 a, til saksøkte. Tilsvar ble ikke gitt innen tilsvarsfristen den 25.02.2020.

Saksøker begjærte den 28.02.2020 fraværdom da det ikke var inngitt tilsvar innen tilsvarsfristen. Saksøkte sendte samme dag begjæring om oppfriskning og tilsvar. Saksøktes oppfriskningsbegjæring er ikke tatt til følge.

Saksøkerens påstandsgrunnlag

Den angjeldende bolig har mangler ettersom den er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det vises til at utbedringskostnadene utgjør 20,58 prosent av kjøpesummen, hvilket med tyngde indikerer at vesentlighetskriteriet i nevnte bestemmelse er oppfylt.

Saksøkerne har reklamert over manglene innen den absolutte reklamasjonsfristen som fremgår av avhendingsloven § 4-19 annet ledd. Saksøkerne hadde verken forutsetninger for eller noen foranledning til å oppdage manglene tidligere. De har følgelig også reklamert innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Som følge av at eiendommen har mangler kan saksøkerne kreve erstatning, jf. avhendingsloven § 4-14. Subsidiært krever saksøkerne prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12.

Saksøkernes påstand

1. Protector Forsikring v/styrets leder dømmes til å betale Sveinung Tysse og Mariann Jonassen Flåten erstatning/prisavslag etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 808 175 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 2. november 2019 til betaling skjer.
2. Sveinung Tysse og Mariann Jonassen Flåten tilkjennes sakens omkostninger.

Retten vurdering

Vilkårene for fraværdom fremgår av tvisteloven § 16-10. Av første ledd fremgår det at dersom saksøkte har fravær i saken, og retten ikke gir oppfriskning, kan saken avgjøres ved fraværdom. Av annet ledd fremgår det at fraværdom avsies etter begjæring fra saksøkeren hvis denne kan gis medhold fullt ut eller i det vesentlige. Dommen skal bygge på saksøkerens påstandsgrunnlag etter § 11-2 når dette er meddelt saksøkte og ikke fremtrer som åpenbart uriktig.

Saksøkte innga ikke tilsvaret innen tilsvarefristen den 25.02.2020. Retten har ikke tatt saksøktens begjæring om oppfriskning til følge. Vilkårene for å avsi fraværdom er oppfylt. Saksøkerne har begjært fraværdom. Dette ble begjært i stevningen og gjentatt i de saksøktens prosesskriv av 28.02.2020. Dommen skal som nevnt bygge på saksøkerens påstandsgrunnlag etter § 11-2 når dette er meddelt saksøkte. Dette innebærer i nærværende sak at dommen må bygge på det påstandsgrunnlag som fremgår av stevningen. Tilsvaret, som saksøkte innga i forbindelse med begjæringen om oppfriskning, ses bort fra ved fraværdommen.

Saksøkerne har krevd erstatning/prisavslag. Saksøkerne anfører at det foreligger mangler ved den boligen de kjøpte i 2014, ettersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Manglene består i fuktskader på badet andre etasje og at en del av boligen har hatt sig på rundt 2 centimeter. Som bevis i denne forbindelse er fremlagt tilstandsrapport av 15.07.2019 fra takstingeniør Åge Otterbech. For å bringe enda større grad av klarhet i årsaken til fuktproblematikken på badet i andre etasje, engasjerte saksøkerne rørleggermester Rune Watson. Watsons vurdering fremgår av rapport av 17.09.2019. Saksøkerne har innhentet pristilbud for reparasjon av manglene. Ifølge pristilbud fra RM VVS AS av 17.09.2019 koster dette kr 158 500 inklusiv mva. Oppjekking, støparbeider mv. koster ifølge pristilbud av 20.09.2019 fra Faber Bygg AS kr 624 000 inklusiv mva. Samlede utbedringskostnader beløper seg til kr 728 500. Retten legger på denne bakgrunn til grunn at det foreligger mangler ved boligen som det vil koste kr 728 500 inklusiv mva. å få utbedret.

Selv om retten legger til grunn at det foreligger mangler i nærværende sak, får ikke enhver mangel betydning etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum bare dersom eiendommen er i «*vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva ellers*». Utbedringskostnadene utgjør 20,58 prosent av kjøpesummen, og retten legger til

grunn, som anført av saksøkerne, at vesentlighetskriteriet i § 3-9 annet punktum er oppfylt. Det foreligger en mangel etter § 3-9 annet punktum.

Retten legger til grunn som opplyst i stevningen at saksøkerne har reklamert innen den absolutte reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 andre ledd og innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19 første ledd.

Saksøkerne har, som de har fremsatt krav om, krav på erstatning pga. manglene for utbedringskostnadene, jf. avhendingsloven § 4-14. I den forbindelse er det krevd en erstatning som beløper seg til kr 728 500.

I tillegg til utbedringskostnadene har saksøkerne også krevd erstatt kostnadene for å kartlegge og dokumentere manglene. Saksøkerne har også, som de har fremsatt krav om, krav på å få erstattet sakkyndighetskostnadene etter avhendingsloven § 4-14 som utgjør kr 25 675.

Saksøkte idømmes således å erstatte saksøkernes totale kostnader med kr 808 175, jf. avhendingsloven § 4-14.

Saksøkerne har krevd og saksøkte idømmes også forsinkelsesrente fra 02.11.2019 til betaling skjer.

Sakskostnader

Ifølge tvisteloven § 20-2 første ledd har den som har vunnet saken krav på full erstatning for sine sakskostnader av motparten. Saksøkerne har vunnet saken. Saksøkerne har derfor krav på erstatning for sine sakskostnader, da det ikke er grunnlag for å fritta saksøkte helt eller delvis for sakskostnadene etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Ifølge tvisteloven § 20-5 første ledd er det kun nødvendige sakskostnader det gis erstatning for. Saksøkernes totale sakskostnadene utgjør kr 63 455, hvorav salær inklusiv mva. utgjør kr 59 375 og øvrige utgifter som rettsgebyr i forliksrådet og rettsgebyr i tingretten utgjør kr 4080. Retten anser dette som nødvendige kostnader. Saksøkte dømmes til å betale saksøkernes totale sakskostnader.

DOMSSLUTNING

1. Protector Forsikring ASA v/styrets leder dømmes til innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen å betale erstatning til Sveinung Tysse og Mariann Jonassen Flåten med 808 175 –åttehundreogåttetusenettthundreogsyttifem – kroner med tillegg av forsinkelsesrente fra 02.11.2019 til betaling skjer.
2. Protector Forsikring ASA dømmes til å betale Sveining Tysse og Mariann Jonassen Flåten sine sakskostnader med 63 455 – sekstitretusenfirehundreogfemtifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

Retten hevet



Elisabet Stephansen

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.