



SØR-ROGALAND TINGRETT

DOM

Avsagt: 22.12.2025 i Sør-Rogaland tingrett, Stavanger

Saksnr.: 25-101746TVI-TSRO/TSTA

Dommer: Tingrettsdommer Tom Fr. Vold

Saken gjelder: Krav om heving og erstatning etter kjøp av fast eiendom

[Redacted] Advokat Sindre Stave

mot

HDI Global Speciality SE

Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen

[Redacted]

Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen

[Redacted]

Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen

Scor Europe SE

Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen

Newline Europe Versicherung AG

Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen

D O M

Kjøper kjøpte leilighet som lenge hadde hatt problemer med rotter. Selger krevet kjøpet hevet og erstatning for sitt tap, subsidiært prisavslag/ erstatning. Spørsmål bl a om selger hadde oppfylt til informasjonsplikt.

1 SAKENS BAKGRUNN

(1.1) Eiendommen [REDAKTERT] – gnr [REDAKTERT] bnr [REDAKTERT] – i Stavanger er en sveitservilla, oppført i 1897, beliggende langs hovedveien [REDAKTERT], nær Stavanger sentrum. I 1994 ble det oppført et påbygg på byggets bakside.

I 2002 ble det gjennomført en rehabilitering og ombygging av eiendommen i regi av nå nedlagte Rogaland Boligutvikling AS (fu125). Eiendommen, som opprinnelig inneholdt to leiligheter, ble delt opp i et næringslokale og 5 leiligheter. Mulitconsult AS ble engasjert som prosjekterende og kontrollerende for brann- og lydkteknikk (fu127).

Eiendommen ble seksjonert i 2003. Seksjon 1 – næringsseksjonen – lå i langs [REDAKTERT] i gateplan (kjelleretasje). Boligseksjonene lå i 1. etasje – leilighet 1 (seksjon 2) og leilighet 2 (seksjon 3), i 2. etasje – leilighet 3 (seksjon 4) og leilighet 4 (seksjon 5), og 3. etasje – leilighet 5 (seksjon 6). Det ble ikke utstedt ferdigattest.

Saken gjelder leilighet 4 – seksjon 5 (*leiligheten*). I forbindelse med seksjoneringen ble den oppgitt å være på 62,7 m² (fu175), og den besto av stue/kjøkken, som lå i den opprinnelige bygningsdelen fra 1897, samt bad, soverom og bod, som lå i tilbygget fra 1994. Leiligheten hadde egen inngang og tilkomst via en trapp. Leiligheten har sameiebrøk 62/289.

Ifølge eiendomsregisteret (fu111) kjøpte Linda Stokkeland leiligheten i desember 2003. Året etter, i desember 2004, kjøpte Alexander Samulesen og Vidar Kvamme Schanke leiligheten. Fra 13.9.07 ble Vidar Kvamme Schanke eneeier.

Bygget synes tidlig plaget av gnagere, særlig i underetasjen. Frøyland bygg ble engasjert i 2011 for å utbedre følgeskader etter aktivitet i himling mellom kjeller-/ sokkeletasje og 1. etasje. Av innlegg i sameiets facebookgruppe fra 2013, fremgår det at det var funnet «muselort» i bod (fu950). Videre noterte Anticimex ved sin inspeksjon 20.11.17 at det hadde vært lukt og lyd rundt sikringsskap, og at Faber bygg hadde satt opp musebånd rundt hele bygget «for noen år siden» (fu285). Ved Anticimex sin inspeksjon 14.12.18 fant man stedvis mye ekskrementer etter rotte på gulvet i næringsseksjonen, særlig rundt et sluk (fu288). Ved inspeksjon 21.12.18 fant man mye avføring etter rotte i kjeller (fu292). Ved inspeksjon 14.1.19 ble det funnet død rotte i felle (fu294). Ved inspeksjon 24.1.19 fant man ingen spor eller observasjoner (fu296), og av inspeksjonsskjema 19.2.19 fremgår at bekjempelse pågår (fu298).

(1.2) Saksøkte [REDAKTERT], (*selger*) kjøpte leiligheten av Schanke for kr 2.468.150 ved kjøpekontrakt av 1.2.19 (fu890). I egenerklæringsskjema, på spørsmål om selger kjente til om det er/har vært skadedyr i boligen, herunder rotter, skrev Schanke (fu869):

«I 2011 hadde vi problem med rotter. Vi ansatte Frøiland Bygg som totalleverandør i 2012 for å fjerne problemet og gjøre utbedringer for å hindre at det skulle dukke opp igjen. Jeg har ikke hatt problem med dette siden huset arbeidet ble utført.»

Gnagerplagene fortsatte i bygget etter kjøpet. Av Anticimex sin rapport av 30.8.19 fremgår at det da var «sterk lukt av rottehi i begge trappeoppgang», at en rotte var tatt i felle og at det var spor av rotter inni kjellermur (fu936). I rapport av 4.9.19 er det er notert «sterk lukt av rottebol i fellesgang» (fu300), og av rapport av 20.9.19 fremgår at to rotter var tatt i felle (fu930/398). Rapport av 4.10.19 viser at det da var lukt av død rotte i gang, og videre at «kunde har tidligere blitt foreslått tiltak» men at «disse ønsker ikke SAMEIET å gjennomføre» (fu308).

Det var også gnageraktivitet i leiligheten selger hadde kjøpt. Av rapport etter inspeksjon 20.11.19 fremgår at «kunde melder om aktivitet ennå av rotter. Spesielt i himling til soveværelse» (fu932). Videre ble det opplyst at det «lukter rotte i fellesgang og i gang hjå kunde», og at kunden skal åpne vegg under trapp fra kott til nabo for inspeksjon. Av rapport etter inspeksjon 16.12.19, fremgår at selger meldte om «fortsatt aktiviteter av rotter i himling på soverom og kjøkkenet» og «på søndag når forsikringstaker kom hjem hadde rottene gnaget seg igjennom vifterør på kjøkkenet» (fu312). Ved inspeksjon 22.1.20 fremgår at selger «hører lyd i himlingen daglig» og at hun hadde «tatt 2 rotter i feller» (fu934). Av notat av 8.5.20 fremgår at selger pr telefon forklarte at det «fortsatt er mye lyd etter gnagerer i boligen» og at ingen sikringstiltak var utført (fu315).

Også de øvrige leiligheter i bygget synes berørt. Av inspeksjonsrapport av 10.6.20, hvor [redacted] var til stede, fremgår at «det lukter rottebol i fellesgang og på bad til eigar» og at det var satt ut «giftig åte rundt bolig av eit anna firma» (fu942). Så vidt retten forstår eide Anda leilighet 2 (seksjon 3), som ligger under leiligheten saken gjelder. Videre fremgår det av KAPH entreprenørs skaderapport fra kjelleretasjen av 2.1.19 at «Linda forteller at samtlige andelseiere i sameiet har registrert lyd i gulv eller vegger i boligen» (fu900). For øvrig kan videre vises til de fremlagte kopier fra sameiets facebookside for perioden 2018-2022 (fu388-399).

Sameiet søkte forsikringsdekning for skade fra 26.8.19. Etter oppdrag fra If forsikring, utarbeidet BBE takst en skaderapport 10.11.20. Av rapporten fremgår at det 29.10.20 var påvist «skade i etasjeskiller mellom kjeller/sokkeletasje og 1.etasje» og i vegg fra «fellesgang i 1.etasje inn mot bad i leilighet til Alexander Anda». Videre var det i leiligheten til Anda «en "sterk" lukt etter skadedyr». Det ble også vist til at selger, ved befaring 6.11.20, hadde opplyst at det var «hørt aktivitet i vegger i alle leiligheter bortsett fra i toppetasjen/ 3.etasje». BBE takst mente på denne bakgrunn at det «mest sannsynlig ... har oppstått følgeskader også i vegger/ tak flere steder i bygningen» (fu342). If forsikring avslo imidlertid å dekke forsikringskravet 3.12.20 (fu678). Det ble vist til at «problematikken som nå er meldt inn har hatt sin fremtreden lenge før dekningen for skader som er forvoldt av gnagere ble medtatt i avtalen».

Parallelt fremmet Help forsikring 10.3.20, på vegne av selgerne, krav mot Protector forsikring, under eierskifteforsikringen til Schanche (fu818). Det ble

anført at Schanche «ifm. salget underkommuniserte boligens skadedyrproblem». I Help forsikring sitt brev av 19.5.21, hvor selger fremla en lang rekke Anticimex-rapporter (fu819), er bl a følgende anført (fu820):

«Kort tid etter overtakelse, flyttet kjøper inn i boligen og la umiddelbart merke til en sterk lukt. Kjøper hørte deretter lyder i veggene. Det ble avdekket pågående rotteaktivitet, som hadde pågått i mange år. Kjøper har i tillegg avdekket at ventilasjonsrøret går rett ut i veggen uten utgang.

Kjøper har innhentet pristilbud på utbedring fra KAPH. Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr. 106 500, - inkl. mva. Se vedlagte pristilbud.»

Det ble inngått forlik mellom partene 1.9.21, som innebar at Protector forsikring utbetalte kr 60.000 til selger (fu960).

Selgerne gjennomførte høsten 2021 utbedringer i sin leilighet. De åpnet himling på kjøkken, bad og soverom og byttet kledning på vegg mot soverom og bad (fu253).

Gnageraktiviteten fortsatte imidlertid våren 2022. Av Anticimex sin inspeksjon av 6.4.22 fremgår at rotte hadde gnaget seg gjennom vegg i kjøkkenskap i leiligheten (fu328). Anticimex bemerket at man ikke visste hvor rottene kom seg inn, «da det er veldig mange mulige veier inn som ikke går å inspisere, det er så mye vegetasjon rundt bygget som gjør at det er gode skjulesteder for rotter rundt bolig. Det er mange rottehull i sprengsteins mur på baksiden av bolig». Videre fremgår det av rapport av 28.4.22 at selger ønsket «å "isolere" sin leilighet med sikring da hele sameiet ikke virker å være interessert i sikring av hele bygget» (fu334). Anticimex bemerket her at det er «så å si umulig å "isolere" kun denne leiligheten» og mente hele bygget må sikres.

(1.3) Selger solgte så leiligheten til saksøker [redacted] (kjøper) ved kjøpekontrakt av 10.8.22 for kr 2.850.000 med tillegg av omkostninger kr 82 392 (fu103). Overtakelse ble satt til 22.8.22. Så vidt retten forstår tegnet selger boligselgerforsikring i medsaksøkte, co-assurandørene HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG.

Salgsoppgaven opplyste om rotteproblemer. Det ble bl a vist til utførte tiltak «for å forebygge fremtidig rotteproblematikk» (fu23), og gjenstående tiltak å hindre at rotter «beveger seg videre oppover» fra næringslokalet (fu28). Tilstandsrapporten omtalte rotteproblemene i liten grad, men opplyste bl a at det «tidligere har vært problem med gnagere» (fu5). I egenerklæringsskjema, på spørsmål 9, om selger kjente til om det «er/ har vært ... skadedyr i boligen som rotter, mus...», krysset selger av for ja, og beskrev følgende (fu66):

«Hatt problemer med rotter siden overtagelse. Største del av problematikken er i kjeller, hvor det står tomt lagerlokale med tydelig tegn til skadedyr fra gulv. Taket er revet og det er tettete flere steder i kjeller, noe som har gitt bedring i problemene. Taket står fortsatt åpent i påvente om å kunne tas sammen med større renovering av næringslokalet. Vi har hatt problemer i tak på hovedsoverom og kjøkken, og har derfor skiftet hele

taket med tilhørende isolasjon i nybygg, samt innervegg på soverom og kledning yttervegg utenfor soverom, kjøkken og bad for å isolere og forebygge fremtidige angrep.»

På spørsmål 23, om selger kjente til om det «foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger ...», krysset selger av for nei (fu67). På spørsmål 24, om det er «andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om, krysset selger av ja, og skrev at «sameiet består i hovedsak av egne eide leiligheter, og avtaler/dugnad skjer ved behov». På spørsmål 27, om selger kjente til «om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?», krysset selger av for ja, og skrev «skadedyr i kjeller og leilighet i første etasje (over kjeller)».

Etter overtakelse reagerte kjøper på at skjevheten i stuegulvet synes større enn oppgitt i salgsdokumentasjonen. Etter å ha revet gulvet for å utbedre, ble hun oppmerksom på skjevheten hadde sin bakgrunn i at det var fjernet en bærevegg i etasjen under. Hun reklamerte 4.1.23 til Claims Link under selgers boligselgerforsikring (fu212). Etter befaringsberegnet takstmann Haddeland 28.2.23 utbedringskostnadene til kr 324.625 (fu226). Claims link fremsatte flere tilbud, og 6.6.23 aksepterte kjøper en utbetaling på kr 200.000.

Våren 2023 reagerte kjøper på lukt i den delen av leiligheten som lå i tilbygget fra 1994 – bad, soverom og bod. Lukten kom fra gulvet, og var særlig sterk i gangen og trappen. Hun kontaktet sitt forsikringsselskap If (fu360). På oppdrag fra If inspiserte Anticimex leiligheten 7.3.23. I Anticimex sin rapport ble det vurdert «pågående aktivitet av rotter», men rapportskriver var usikker på om lukten stammet fra ny eller tidligere aktivitet (fu357). Kjøper kontaktet da selger pr telefon, informerte om funnene, og ba om å bli tilsendt den dokumentasjon selger hadde i sin besittelse. Selger sendte epost til kjøper 14.3.23 vedlagt noen dokumenter og bilder (fu249). Anticimex gjennomførte inspeksjon 17.3.23. Rapportskriver var da usikker på om det var pågående aktivitet (fu362). Det fremgår videre av Anticimex sitt notat 8.5.23 at kjøper mente det fremdeles var aktivitet, noe rapportskriver mente var avløpsrelatert (fu366). Røyktest gjennomført 25.5.23 viste brudd i bunnledningen, og Anticimex sin rapportskriver mente dette «er, og har vært, årsaken til periodevis problemer med rotter i bygget» (fu367).

Kjøper oppfattet lukten tiltakende plagsom utover våren. I slutten av juni/begynnelsen av juli 2023 rev kjøper gulvet på kjøkkenet (fu251). Av Anticimex sin inspeksjonsrapport av 4.7.23 fremgår at det da ble observert «synlige skader og mengder med ekskrementer som følge av at rotter», at det «det lukter kraftig som følge av rotteaktiviteten», og at man kunne «tydelig se at skader som følge av rotter strekker seg inn under baderomsgulvet som er tilstøtende kjøkkengulv» (fu370). Funnene er også beskrevet i rapporter fra Taksteam v/ Lars Erik Rødne og Vegard Belaska av 15.7.23 (fu407) og 4.9.23 (fu419).

Kjøper reklamerte overfor Claims Link 20.7.23 og opplyste at «leiligheten ikke lenger er beboelig pga. forverret lukt» (fu252). Kjøper flyttet ut av huset i juli 2023

og har siden ikke bodd der. Claims Link avslo kravet 18.10.23 idet det ble anført at det ikke forelå en mangel og at kjøper hadde reklamert for sent (fu262).

Kjøper kontaktet så advokat Stave, som 12.11.23 reklamerte på at hverken etasjeskillet og skillet mellom seksjonene tilfredsstilte gjeldende brannkrav (fu265). Ved epost av 24.11.23 ble det tatt forbehold om å kreve heving, og påpekt at det ikke forelå ferdigattest og at brannteknisk rådgiver hadde påpekt en rekke mangler ved det branntekniske (fu266). Ved epost av 12.12.23 viste Stave igjen til at det kun forelå midlertidig brukstillatelse for leiligheten og at megler ikke hadde informert om konsekvensene av at det manglet ferdigattest (fu267). Ved epost av 15.2.24 oppsummerte Stave hvilke forhold det ble reklamert over og fastholdt krav om heving og erstatning (fu269). Kravet ble oppsummert i Staves brev til Claims Link 22.3.24 (fu278).

(1.4) Det er innhentet flere sakkyndigvurderinger i saken. Kjøper har innhentet en brannteknisk tilstandsvurdering fra brannrådgiver Espen Hviding av 11.12.23 (fu431) samt en reklamasjonsrapport fra takstmann Svein Egeland av 22.3.24 (fu456) vedlagt kalkyler over utbedringskostnader (fu519). Egeland kom til at «sum utbedring fellesområder» ville beløpe seg til rundt kr 2,3 millioner inkl mva (fu519), og at utbedring av leiligheten inkludert leilighetens andel av fellesutgiftene ville beløpe seg til nesten kr 2,95 millioner inkl mva (fu524). Claims Link har innhentet en reklamasjonsvurdering fra takstingeniør Johnny Klausen av 10.10.24 (fu527) med kalkyler (fu584).

(1.5) Kjøper [REDACTED] ved advokat Stave innleverte stevning til Sør-Rogaland tingrett 23.6.25 rettet mot selger [REDACTED] samt co-assurandørene HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG. Det ble prinsipalt krevet heving og erstatning og subsidiært prisavslag/ erstatning.

Saksøkte ved advokatfullmektig Ingebrigtsen innleverte 5.9.25 tilsvar. Det ble krevet frifinnelse i forhold til hevingskravet og at saksøkte ble pålagt å betale kjøper prisavslag etter rettens skjønn.

Planmøte ble avholdt 9.10.25. Det var ikke grunnlag for rettsmegling.

Hovedforhandling ble avholdt i Stavanger tinghus 8.-10.12.25. Både kjøper [REDACTED] og selger [REDACTED] møtte, og alle forklarte seg. Det ble gjennomført befaring av eiendommen. I tillegg ble rådgiver Hansen, takstingeniør Klausen, takstmann Egeland, brannrådgiver Hviding, prosjektleder Johnsen og takstmann Hadland ført som vitner/ sakkyndige vitner.

2 SAKSØKER – [REDACTED] – SINE ANFØRSLER

Det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-1 jf § 3-2.

Skadeomfanget, utfordringene med å tette bygget, og skadene i seksjonen overstiger alt hva kjøper kunne forvente basert på den gitte informasjonen. Takstmann Egeland, KAPH entreprenør og Anticimex er alle klare på at det er

veldig vanskelig – om ikke umulig – å få bygget tett uten å rive det. Kjøper sitter nå med en verdiløs seksjon, som ikke kan gjenoppbygges før de andre sameierne aksepterer å bruke betydelige midler på en usikker tetting. Bygget ble totalt rehabilitert i 2002. Det er da ikke å forvente at det skulle foreligge mangler ved bæring eller branntekniske forhold. Tydelighetskravet i avhendingslova § 3-10 og takstforskriften § 1-5 er ikke oppfylt av verken selger, takstmann eller eiendomsmegler. Den gitte informasjon står ikke i forhold til de faktiske forhold. Manglende lufting av tak skulle vært avdekket av takstmannen, jf takstforskriftens § 2-9.

Selger har både tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger som har virket inn på avtalen, jf avhendingsloven §3-7 og § 3-8. Selger og takstmann kjente til, eller måtte kjenne til, de forhold som er gjort gjeldende som mangel. Selger var klar over at det ville medføre betydelig arbeid og kostander å bekjempe rotteproblemene, at de måtte utbedres utenfra, og at det ikke var gjort noen større tiltak for å forhindre fremtidige rotteproblemer. Selger visste også at de andre seksjonseierne ikke var villig til å utbedre rotteproblemene. Selger har heller ikke opplyst at forsikringsselskapet nekter å dekke fremtidige rotteskader. Selger har også tilbakeholdt i alt 21 rapporter, og krysset av «nei» på om det foreligger skaderapporter.

Kjøper har reklamert i tide, jf avhendingsloven §4-19, 1. ledd. Kjøpers telefonsamtale med selger i mars 2023 er en tilstrekkelig reklamasjon. I ethvert tilfelle foreligger det minst grov uaktsomhet, jf avhendingsloven §4-19, 3. ledd. Opplysningsplikten er streng, og går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Prinsipalt kreves kjøpet hevet, jf avhendingsloven §4-13. Det forlikte kravet om manglende bæring inngår i hevingsvurderingen. Videre vises det til mangler ved branntekniske forhold, rotteinvasjonen og manglende lufting i tak. Oppgjøret skal skje ved at selger tilbakeskjøter heftelsesfri eiendom mot betaling av kjøpesum kr 2.850.000 og kjøpsomkostninger kr 82.392, jf avhendingslova §4-13 jf §4-4 og §4-5. Det kreves forsinkelsesrente på kjøpesummen fra 15.3.24 til betaling skjer, jf avhendingslova §7-3 jf forsinkelsesrenteloven §2.

Subsidiært kreves prisavslag i tråd med kalkylen fra takstmann Egeland – dvs kr 2.663.204, jf avhendingslova § 4-12, 1. ledd. Ifølge Egeland fordeler dette seg på kr 2.269.188 inne i seksjonen, og øvrige forhold er fordelt i samsvar med sameiebrøken (62/289) og utgjør kr 394.016. Atter subsidiært kreves et forholdsmessig prisavslag tilsvarende verditapet, jf avhendingslova §4-12, 1. ledd. Utgifter til nødvendig vurdering/ taksering kreves som en del av prisavslaget.

Det kreves i tillegg erstatning, jf avhendingslova §4-14 jf §4-5, 1. ledd. Det foreligger kontrollansvar og skyld. Utbedringskostnader/ verditap som ikke tilkjennes som prisavslag, kreves subsidiært erstattet. Følgende poster inngår i erstatningskravet, jf avhendingslova §4-14 jf §7-1: a) utgifter til vurdering/taksering av mangler – kr 162.287 (i alle tilfeller); b) utgifter til advokat før stevning 67.500 (i alle tilfeller); c) dokumentavgift, tinglysingsgebyr og andre kjøpskostnader kr 82.392 (heving); d) verdiøkning på seksjonene med ca 25% – p t kr 712.500,- (heving); e) flyttekostnader – kr 70.000 (heving, estimert); f) erstatningsbolig, jf avhendingsloven § 4-14 jf § 7-1, 3. ledd, fra 01.03.2024 til dags dato – kr

178.000,- (i alle tilfeller); g) påførte kostnader til sanering av rotter – kr 50.000,- (estimert); og h) bonytte har vært minimal.

Kjøper har nedlagt slik påstand:

«Prinsipalt:

1. Kjøpskontrakten heves. Co assurandørene HDI, Scor og Newline, [REDACTED] in solidum til å betale til [REDACTED] kjøpesum kr 2 850 000,- mot overføring av hjemmel til Gnr. 56 /Bnr. 917 snr 5 i Stavanger kommune, med adresse [REDACTED], Stavanger med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer.
2. Co assurandørene HDI, Scor og Newline, [REDACTED] [REDACTED] dømmes in solidum til å betale til [REDACTED] restitusjonsoppgjør, berikelse renter og erstatning etter rettens skjønn – med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer.

Subsidiært

1. Co assurandørene HDI, Scor og Newline, [REDACTED] [REDACTED] dømmes in solidum til å betale til [REDACTED] prisavslag/erstatning fastsatt etter rettens skjønn, tillagt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav til betaling skjer.

I begge tilfeller

1. [REDACTED] tilkjennes sakens omkostninger.»

3 DE SAKSØKTE – CO ASSURANDØRENE HDI, SCOR OG NEWLINE, [REDACTED] – SINE ANFØRSLER

Rotteproblemet utgjør ikke en mangel, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2 jf §3-10. Kjøper ble i forkant informert om et pågående og omfattende rotteproblem, at det var gjort tiltak, at problemet ikke var løst, og at fortsatt pågikk utbedring. Det vises til egenerklæringsskjema og salgsoppgave, hvor for øvrig ordene «rotter», «gnagere» og «skadedyr» er nevnt 11 ganger. For øvrig vises det til at boligen var 125 år gammel på salgstidspunktet, at den er sentrumsnær og ligger nær restauranter. Kjøper måtte være forberedt på at det ville påløpe kostnader knyttet til rotteproblematikken.

Manglende ferdigattest er ingen mangel. Det fremgår klart av salgsoppgaven at huset ikke hadde ferdigattest. Normalt vil en manglende ferdigattest heller ikke ha konsekvenser – kjøper kan selv søke. Heller ikke eventuell manglende lufting i takkonstruksjon utgjør en mangel. For det første er det ikke sannsynliggjort at taket ikke har tilstrekkelig lufting. Det fremgår av tilstandsrapporten at takkonstruksjonen ikke ble undersøkt. Takstmann Egeland's oppfatning om at taket ikke har tilstrekkelig lufting er basert på inspeksjon av takets overside og fjerning av isolasjon fra undersiden. Det er ikke fremlagt bilder som viser forholdet. Takstmann Klausen mente Egeland's undersøkelser ikke var tilstrekkelige for å

påvise at det manglet lufting. Videre antas taket rundt 30 år gammel og isolasjonen ble byttet i 2021/22. Hadde det vært problemer, ville man sett skader – f eks kondens, fuktskader, råte, mugg – og taket ville neppe blitt bygget opp på samme måte. I et hvert tilfelle er ikke innvirkningskravet oppfylt – kjøper har ikke påvist noen funksjonssvikt.

Når det gjelder branntekniske avvik, aksepterer de saksøkte at avvik benevnt som A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A9 i brannrådgiver Hvidings rapport (fu432-4) utgjør mangel. I tillegg er aksepteres at manglende brannvarslingssystem utgjør en mangel. Partene er videre enige om at A1 og A8 ikke utgjør en mangel. Takstmann Klausen har i sin kalkyle her lagt til grunn et beløp for leiligheten på kr 145.960, og for leilighetens andel fellesareal med kr 50.054 – totalt kr 196.014 inkl. mva. Et brannvarslingssystem vil ifølge Klausen koste kr 37.500 – 62.500 inkl. mva.

Selger har ikke tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, jf avhendingsloven §3-7 og §3-8. Det kreves kvalifisert sannsynlighetsovervekt for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til en omstendighet og unnlot å opplyse om denne. Det vises til gjennomgangen om mangler. Ad rotteproblemet ble kjøper gitt omfattende risikoopplysninger, og kjøper forsto opplysningene. Selgerne var for øvrig opptatt av å gi alle relevante opplysninger de kjente til. Selger var ikke kjent med at enkelte seksjonseiere ikke ønsker å bidra til å utbedre problemet. Selgers avkryssing på egenerklæringsskjema punkt 23 har sin bakgrunn i en misforståelse – selger trodde punktet sto i sammenheng med punkt 21. Selger fylte ut skjemaet etter beste skjønn. Uansett inneholder rapportene ikke ytterligere relevant informasjon om rotteproblemet. Den manglende fremleggelsen har ikke hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøper har ikke reklamert i tide, jf avhendingsloven §4-19, 1. ledd. Kjøper ble klar over rotteaktiviteten i 3.3.23 men reklamerte først i 20.7.23. En reklamasjon som kommer etter 4 måneder, er for sen. Telefonsamtalen i mars var ikke en reklamasjon. Selger har heller ikke vært grov uaktsom, jf avhendingsloven §4-19, 3. ledd. Det vises til det ovenfor anførte. Selger ga tydelige og omfattende risikoopplysninger, og hadde i tillegg et ønske om å gi alle relevante opplysninger. Selger handlet hverken uærlig, i strid med god tro eller grovt uaktsomt.

Det bestrides at det er grunnlag for å heve kjøpet, jf avhendingsloven §4-13. Heving kommer normalt ikke på tale før utbedringskostnadene utgjør 15-30% av kjøpesummen. Utbedringskostnader for branntekniske forhold på f eks kr 250.000 utgjør kun 9% av kjøpesum. I tillegg vil saksøker være tilstrekkelig kompensert gjennom prisavslag – avvikene kan utbedres – og selger har ikke utvist skyld.

Subsidiært, dersom det skal gjennomføres et hevningsoppgjør, skal det gjøres fradrag for bofordel. Denne kan skjønnsmessig settes til kr 100.000. Videre må tapet verdistigning og forsinkelsesrenter samordnes – dette er samme tap.

Ved utmåling av et eventuelt prisavslag må rimeligste utbedringsmetode legges til grunn, jf avhendingsloven §4-12. I tillegg må det gjøres fradrag for standardheving etter en konkret vurdering. I forhold til rotteproblematikken, takkonstruksjonen og de branntekniske utbedringer vises det til Klausens vurdering. Utbedringskostnader som tjener flere seksjoner, skal i utgangspunktet bæres i

felleskap av seksjonseierne. Utbedring av branntekniske avvik og rotteproblematikk i fellesareal må derfor deles etter sameiebrøk. Utbedring av takkonstruksjonen må også deles etter sameiebrøk – dette er en bygningsdel som ansees som fellesareal.

Vilkårene for erstatning er ikke oppfylt, jf avhendingsloven §4-14, jf §7-1. Det er ikke kontrollansvar for skulte feil og mangler. Selger var ikke kjent med hverken takkonstruksjonen eller branntekniske mangler.

I forhold til saksomkostninger vises det til at de saksøkte har fremsatt et forlikstilbud på kr 300.000, jf tvisteloven §20-2 (2) b.

De saksøkte har nedlagt slik påstand:

1. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [REDACTED] [REDACTED] frifinnes i spørsmålet om heving av kjøpet og i erstatningskravet.
2. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [REDACTED] [REDACTED] dømmes til å betale [REDACTED] et prisavslag fastsatt etter rettens skjønn.
3. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [REDACTED] [REDACTED] tilkjennes sakens sakskostnader.

4 RETTENS VURDERING

4.1 ER DET REKLAMERT I TIDE?

Saksøkte har anført at kjøper i forhold til reklamasjon over rotteproblematikken ikke har reklamert i tide. Så vidt retten forstår aksepterer de saksøkte at det er reklamert rettidig i forhold til de øvrige påberopte forhold.

Etter avhendingsloven §4-19 (1) må kjøper «innan rimeleg tid» etter at han «oppdaga eller burde ha oppdaga» avtalebruddet, gi selger «melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er».

Reklamasjonsfristens utgangspunkt er behandlet i HR-2011-2394-A. Under henvisning til forarbeidene tok Høyesterett utgangspunkt i at det må kreves at «de faktiske forholdene står såpass klare for kjøperen at han eller hun har oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel» (32). Videre viste Høyesterett til juridisk teori, og la til grunn at fristens utgangspunkt var det tidspunkt kreditor «har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen» (35-36). Reklamasjonsfristens lengde ble behandlet i HR-2010-233-A (66). Her la Høyesterett til grunn at «en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder (må) være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget». I forhold til innholdet i reklamasjonen har Høyesterett stilt relativt små krav, jf HR-2006-1542-A (54-59).

Under henvisning til dokumentgjennomgangen innledningsvis, jf pkt (1.3), legger retten til grunn at kjøper våren 2023 fikk mistanke om at lyd og lukt i leiligheten kunne stamme fra rotter. Hennes mistanke ble bekreftet ved Anticimex sin inspeksjon 7.3.23. Kjøper forklarte i retten at hun ønsket å finne ut hvor rottene kom inn, og at hun fremdeles tenkte at dette var noe som kunne løses. Hun henvendte seg til selger for å få klarhet i hvilke tiltak som var utført før hennes eiertid. Røykundersøkelsen i mai tydet på at årsaken lå i brudd i bunnledningen. Etter hvert som været ble varmere, ble imidlertid lukten så intens at hun bestemte seg for å rive opp gulvet. Kjøper forklarte at hun først da gulvet var åpnet – antakelig i månedsskiftet juni/ juli 2023 – ble klar over problemets omfang. Hun reklamerte til Claims Link 20.7.23.

Slik retten ser det har kjøper reklamert i tide. Kjøpers mistanke, og etter hvert kunnskap, om rotteproblemet økte utover våren. Etter kontakten med Anticimex i mars 2023 forsto hun at det var kommet rotter inn huset. På dette tidspunkt var imidlertid ikke de faktiske forhold såpass klare for henne at hun hadde oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel. Hun var f eks ikke kjent med problemets årsak og omfang, og om problemet hadde oppstått i hennes eiertid. Røyktest i mai kunne tyde på at problemet var begrenset, og kunne avhjelpes med ny bunnledning. Slik retten ser det ble det ikke «temmelig klart» for henne at forholdet medførte en kjøpsrettslig mangel før hun rev gulvet i juni/juli 2023. Kjøpers reklamasjon 20.7.23 er da rettidig.

Retten behøver etter dette ikke vurdere om kjøper reklamerte muntlig i telefonsamtalen med selger i mars 2023, eller om selger har vært «grovt aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru», jf avhendingsloven §4-19 (3).

4.2 FORELIGGER DET EN MANGEL?

Saksøkte har anført at hverken rotteproblemet, manglende ferdigattest eller manglende lufting i takkonstruksjon utgjør en mangel. Partene synes imidlertid enige om at avvik A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A9 – og ikke A1 og A8 – i brannrådgiver Hvidings rapport utgjør en mangel (fu432-434).

(4.2.1) Hva som konstituerer en mangel reguleres av avhendingsloven kapittel 3.

Utgangspunktet er at eiendommen har mangel dersom den «ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen», jf avhendingsloven §3-1 (1). Alle forhold ved en eiendom som ikke er i samsvar med avtalen omfattes. Ikke-uttalte forutsetninger og andre omstendigheter kan etter forholdene ansees som en del av avtalen.

Etter avhendingsloven §3-2 (1) har eiendommen en mangel dersom den «ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eignedomens type, alder og synlege tilstand». Bestemmelsen er ny og lovfester det såkalte «abstrakte mangelsbegrep» ved boligsalg, jf Prop 44 L (2018-2019) kap 13, Til §3-2. Bestemmelsen beskytter kjøpers «berettigede forventninger». Det tas utgangspunkt i «hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne», dog slik at dersom kjøper er særlig kyndig, kan det tas i betraktning. «Eiendommens pris» er utelatt som moment fordi «det vil kunne virke misvisende

for forbrukere». Forarbeidene uttaler imidlertid at dette ikke betyr «at prisen nødvendigvis er uten betydning for den abstrakte mangelsvurderingen» og nevner at «forholdet mellom den anslåtte markedsverdien og bygningens tekniske verdi vil ofte være veiledende».

Selger har etter avhendingsloven §3-7 en omfattende opplysningsplikt, og etter bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom «kjøparen ikke har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få». Forutsetningen er at man kan gå ut fra at «det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt». Bestemmelsen krever dermed at informasjonen som gis er så klar at kjøper kan få en dekkende forståelse av situasjonen, og eventuelt foreta egne undersøkelser. Selgers informasjonsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det vil være strengere krav til opplysninger om sentrale forhold ved eiendommen enn for mindre viktige forhold. Generelle og vage opplysninger brukt i markedsføring faller som regel utenfor.

Avhendingsloven §3-8 regulerer uriktig opplysning. Eiendommen har ifølge bestemmelsen en mangel dersom «omstende ved egedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen», forutsatt at opplysningene har virket inn på avtalen. Selger hefter også for opplysninger gitt av sine hjelpere – herunder megler og takstmann. Bestemmelsen omfatter opplysninger «gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegne av seljaren». Bestemmelsen krever ikke at selger kan klandres – det er tilstrekkelig at opplysningen objektivt sett er feil.

Etter avhendingsloven §3-10 (1) kan kjøper ikke gjøre gjeldene som en mangel «noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått». Kjøper ansees for å kjenne til forhold som «går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i». Har kjøper undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge oppfordring fra selger om å undersøke, kan kjøper ikke gjøre gjeldende forhold han «burde vorte kjent med», jf avhendingsloven §3-10 (2).

(4.2.2) Det synes ikke bestridt at eiendommen har hatt *problemer med rotter* i lang tid. Takstmann Egeland konkluderer slik i sin rapport (fu467):

«Det har vært omfattende rotteinvasjon i gjeldende bygning i mange år. Kommunikasjon og rapporter fra skadesaneringsselskap viser at rotteproblematikk har i mange år har skapt utfordringer uten at sameiet har klart å få bukt med rotteinvasjonen eller tettet mulige rotteinnganger.

Det vurderes å være uheldig og utett konstruksjon mange steder rundt bygning. Det må gjøres tiltak rundt hele byggets utside for å stenge igjen rotteinnganger. Det gjelder både rundt grunnmur, langs bakkenivå, manglende museband/ musetetting bak kledning, samt inn i vegger som er oppført innenfor natursteins mur (i trappegang opp mot leilighet 4.)

Det vurderes som åpenbart at kledning både i hovedbygning og i tilbygget er byttet ut i løpet av siste 25 år. Byggeskikk burde tilsi at det da ble gjort

normale tettetiltak med musebånd etc for å forhindre evt gnagere å ta seg inn i bygning.»

Retten legger til grunn selger hadde kunnskap om rotteproblemet ved salget av leiligheten til kjøper. Retten viser her til at selger selv reklamerte på rotteproblemet overfor sin selger. Videre var selger i besittelse av store deler av fremlagte dokumentasjon rundt problematikken, jf dokumentgjennomgangen under pkt (1.1) og (1.2) ovenfor, ved salget (fu819). [REDAKERT] synes også, som styreleder i sameiet, å ha koordinert kontakten med både Anticimex og forsikringsselskapet. Selger deltok ellers aktivt i diskusjonen om rotteproblemet på sameiets facebook-side. Det kan også vises til at selger i april 2022 – rundt 4 måneder før kjøper kjøpte leiligheten – hadde rotter i leiligheten.

Retten viser også til [REDAKERT] sin forklaring for retten. Han forklarte at de etter at de hadde lagt inn bud i 2019, men før avtale var inngått, fikk informasjon fra megler om at det hadde vært rotter i næringslokalet. Tross denne informasjon kjøpte de leiligheten, visstnok fordi det ble opplyst at rotten hadde kommet opp av et sluk som nå var tettet. Det viste seg imidlertid at rotteproblemet i kjelleren ikke var løst. Han forklarte at det etter hvert utviklet det seg en vond lukt i fellesinngangen, og at de begynte å høre lyder i taket på soverom og i kjøkken. Han forklarte at de gjorde mange tiltak – bl a rydding i kjeller, installasjon av lydskremmere, åpning av himling i soverom, kontakt med kommunen i forhold til avløpsrør og byantikvar for søknad om tilskudd m v – for å få bukt med problemet. Etter rapporten fra Antisimex av 28.4.22, gravde han seg ned 2 meter i bakken utenfor kjøkkenveggen, og fikk Jåsund bygg til å tette igjen rotteinnganger.

Etter dette legger retten etter bevisførselen til grunn at selger var klar over at eiendommen siden 2011 hadde hatt et mer eller mindre vedvarende rotteproblem. Selger var også klar over at problemet ikke var løst på tidspunktet for salget. Selger må videre ha forstått de utbedringer som var gjort ikke sikret mot nye angrep i leiligheten. Selger var også klar over at det – dersom det overhode ville være mulig – ville medføre betydelige utgifter å tette bygget slik at rotter ikke kom inn. Selv om [REDAKERT] i retten forklarte at alle sameiere ville være med på tettingstiltak, er det på det rene at det motsatte standpunkt er notert i rapporter fra Anticimex. Uansett vil slike tiltak bli så dyre at det ikke uten videre er gitt at alle sameiere vil ha økonomisk evne til å delta.

De saksøkte har anført at kjøper ble informert om et pågående og uløst rotteproblem før kjøpet, og at rotteproblemene derfor ikke kan gjøres gjeldene som mangel, jf avhendingsloven §3-10. De saksøkte har her vist til de risikoopplysninger som ble gitt i egenerklæringsskjema og salgsoppgave. For øvrig har de pekt på at boligen er gammel – fra 1897, at den ligger nær Stavanger sentrum og nær restauranter. På denne bakgrunn er det anført at boligen ikke avviker fra hva kjøper kunne forvente, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2. Videre er det anført at selger ga kjøper alle relevante opplysninger som de kjente til – at ingen opplysninger ble tilbakeholdt, jf avhendingsloven §3-7. Til slutt er det vist til at selger ikke har gitt uriktige opplysninger, jf avhendingsloven §3-8. I forhold til spørsmål 21 i egenerklæringen, når selger svarte nei på spørsmål om forelå skaderapporter, tilstandsvurderinger e l, er det opplyst at selger misforsto spørsmålet.

Retten er her uenig med saksøkte. Retten kan ikke se at kjøper fikk korrekte og dekkende opplysninger om problemet.

For det første er retten uenig med de saksøkte om at husets alder, tilstand og beliggenhet medfører at en rotteproblematikk som den foreliggende ligger innenfor hva en «vanleg kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring» kunne forvente, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2. Når det gjelder byggets beliggenhet, er det for så vidt riktig at Stavanger sentrum har hatt en relativt høy rotteforekomst. Opplysningen tilsier imidlertid kun at rotter kan være et problem for sentrumsnærebygg som ikke er tilstrekkelig sikret. I forhold til byggets alder, viser retten til at de bygningsmessige svakheter som kan settes i sammenheng med rotteproblemet i leiligheten i stor grad synes å relatere seg til tilbygget som ble oppført i 1994. Videre ble hele bygget rehabilitert og bygget om i 2002/03. Retten nevner også at det er intet i prisantydningen som skulle tilsi at leiligheten og bygget slet med et betydelig rotteproblem.

I forhold til de risikoopplysninger kjøper fikk, tar retten utgangspunkt i at opplysninger om et omfattende, vedvarende og uløst rotteproblem i en bolig, er sentrale og vesentlige for en kjøper. Selger har derfor en særlig oppfordring til å gi klare og korrekte opplysninger.

Kjøper fikk en del risikoopplysninger relatert til rotter. Slik retten ser det gir imidlertid opplysningene i egenerklæringsskjemaet et noe misvisende bilde. Opplysningene gir inntrykk av at problemene i all hovedsak relaterer seg til næringslokalet, og at utførte og gjenstående tiltak her vil kunne løse problemet. Videre gir skjemaet inntrykk av at problemene i leiligheten var utbedret på en måte som var egnet til å hindre ytterligere angrep. Salgsoppgaven beskriver problemene på noenlunde samme måte. Tilstandsrapporten gir langt på vei inntrykk av at byggets rotteproblem er historisk. Tilstandsrapporten gir for øvrig heller ingen opplysninger om hvor lett det er for rotter å komme inn i bygget eller hvilke utfordringer tetting av bygget vil medføre. Hvilken informasjon selger og megler og takstmann er for øvrig uklart. [REDACTED] forklarte i retten at de stolte på de profesjonelle, og at dersom megler eller takstmann hadde rådet dem til å fremlegge f eks Anticimex-rapportene, ville de gjort det. Han kunne imidlertid ikke huske om disse faktisk ble gjort kjent med rapportene.

Samlet sett synes risikoopplysningene å avdramatisere rotteproblemet i så stor grad at de ikke gir et dekkende bilde av det faktiske problem og de utfordringer problemet vil medføre for en kjøper, jf avhendingsloven §3-7. Risikoopplysningene gir ikke kjøper opplysning om risiko for et skadeomfang som der foreliggende, jf LE-2015-45367. F eks kan det nevnes at selger ikke gir opplysning om foreliggende rapporters eksistens, jf også nedenfor. Videre har selger ikke opplyst at de hadde hatt rotteskade i leiligheten kort tid før salget – i april 2022, og at det bl a da ble opplyst at det var nødvendig å sikre hele bygget. I noen utstrekning synes selger å ha gjort det de mente Schanche hadde gjort – å ha «underkommunisert boligens skadedyrproblem» (fu818). Retten finner det sannsynlig at kjøper, dersom hun var gitt et dekkende bilde av forholdene, neppe ville kjøpt leiligheten.

Som beskrevet har selger i egenerklæringsskjemaet på spørsmål 23 krysset av for at de ikke kjente til om det forelå «skaderapporter/ tilstandsvurderinger ...». Opplysningen er objektivt sett uriktig. Help forsikring sitt brev av 19.5.21 (fu819) bekrefter at selger i mai 2021 hadde slike rapporter i sin besittelse. Slik retten ser det, viser rapportene at sameiet over tid har slitt med et vedvarende og alvorlig rotteproblem og hvilke utfordringer et forsøk på utbedring vil medføre. Det er derfor lite sannsynlig at kjøper ville kjøpt leiligheten dersom hun var gjort kjent med disse rapportene. [REDACTED] forklarte i retten at avkryssingen skyldes en misforståelse – de hadde trodd spørsmål 23 relaterte seg til spørsmål om radonmåling. Retten finner denne forklaring mindre sannsynlig. Samlet legger retten til grunn at selger her har gitt en uriktig opplysning, jf avhendingsloven §3-8.

Retten konkluderer etter dette med at leilighetens rotteproblemer utgjør en mangel.

(4.2.3) Videre har kjøper anført at manglende *lufting i takkonstruksjonen* i leiligheten utgjør en mangel.

Problemstillingen er slik beskrevet av takstmann Egeland i hans rapport (fu482):

«Tilbygget som utgjør største delen av leilighet 4 har flatt tak, der taket danner terrasse for leilighet i 3.etg.

Dette taket er oppført av bjelker av dimensjon 48x198mm. Himling var på underside kledd med panel. Himling var fylt med 20cm Glava isolasjon som fylte hele hulrommet. På underside av isolasjon var montert dampsperre / plast. Ved fjerning av isolasjon ble synlig at det ikke er etablert noe luftesjikt for utlufting av takkonstruksjon, og at taket heller ikke har utførelse som et såkalt kompakttak (der det typisk ligger isolasjon av harde rockwoolmatter på oppside av takbjelker, og at disse er tekket med terrassemembran.

Taket blir også inspisert fra oppside. Inspeksjon viser ut fra tykkelse på bjelkelag at det ikke ligger noen isolasjon over bjelkelaget, og at det heller ikke er etablert noe luftesjikt i taket.»

Saksøkte har bestridt at forholdet medfører en mangel. Saksøkte har for det første bestridt at det er sannsynliggjort at det ikke er etablert lufting. Videre er det vist til at takkonstruksjonen ifølge tilstandsrapporten er gitt «TG-IU» (dvs tilstandsgrad «ikke undersøkt») med vurderingen «takkonstruksjonen ligger i tilknytning til annen boenhet og er derfor ikke undersøkt» (fu42). Det er også anført at all den tid forholdet ikke har ført til funksjonssvikt innebærer ikke forholdet nødvendigvis en mangel.

I forhold til hvorvidt det er sannsynliggjort at taket har lufting, har saksøkte vist til at takstmann Klausen ga uttrykk for at det utfra manglende synlig luftesjikt ikke var mulig å konkludere med at lufting ikke var etablert. Retten viser imidlertid til de undersøkelser takstmann Egeland har foretatt. Basert på undersøkelser fra innsiden samt målinger av takets tykkelse, har han konkludert med at lufting mangler. Slik retten oppfattet takstmann Klausen har han ikke selv undersøkt taket – han har kun kommentert Egelands funn og konklusjoner. Videre har saksøker

anført at isolasjonen ble skiftet i 2021/22 uten at det ble påvist fuktskader. Vitnet Jonsen, som var involvert i arbeidet, kunne imidlertid ikke huske om det var skader på underlagsplater. Han presiserte at luftesjikt ikke var en del av arbeidet. Retten finner etter dette sannsynliggjort at takkonstruksjonen mangler luftesjikt.

Taket er mest sannsynlig fra 1994 og kjøper har da grunn til å forvente at det er bygget opp i henhold til de krav som kan stilles i kraft av teknisk forskrift fra 1987, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2. I forhold til tilstandsgrad TGIU, bemerker retten at tilstandsrapporten her hverken gir noen risikoopplysninger eller oppfordrer til egne undersøkelser. For øvrig skal tilstandsgrad TGIU, ifølge tilstandsrapporten, kun unntaksvis benyttes. Dersom den «omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig» (fu39). Det kan også vises til takstforskriften (FOR-2021-06-08-1850) §2-9 og §2-23. Til slutt viser retten til at i hvilken grad manglende lufting har ført til funksjonssvikt er uklart etter bevisførselen. Det er imidlertid på det rene at rotter tok tilhold i konstruksjonen og at isolasjonen ble byttet i 2021/22. Som nevnt kunne Jonsen i liten grad huske takets tilstand.

Samlet legger retten til grunn manglende lufting i taket medfører en mangel.

(4.2.4) Når det gjelder de *øvrige forhold* er partene enige i om at avvik A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A9 – men ikke avvik A1 og A8 – i brannrådgiver Hvidings rapport utgjør en mangel (fu432-434).

Videre synes partene enige om at skjevheten i stuegulvet medførte mangel. Forholdet er imidlertid avgjort.

Til slutt har kjøper anført at den manglende ferdigattest medfører en mangel. Kjøper har imidlertid ikke reist noe krav relatert til forholdet, og slik saken ligger an finner retten ikke grunn til å gå nærmere inn på saken.

(4.3) KAN KJØPER HEVE?

Kjøper har krevet kjøpet hevet.

Heving reguleres av avhendingsloven §4-13. Etter bestemmelses 1. ledd kan kjøper heve dersom mangelen innebærer «eit vesentleg avtalebrot». Hva som skal til for at et avtalebrudd er «vesentlig» er bl a behandlet i Rt-1998-1510, hvor Høyesterett bl a uttaler:

«... Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for – etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider – å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres. Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til hevning, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger.

Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse – dvs den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelens omfang.»

Ved vurderingen kommer således flere forhold inn – bl a antall mangler, manglenes omfang, selgers skyld, tidsmomentet, kjøpers berettigede forventning, omfang av utbedringsarbeider, usikkerhet knyttet til utbedring og utbedringskostnadene. Etter praksis fra lagmannsrettene er det i teorien lagt til grunn at utbedringskostnader normalt må ligge over 15–20 % av kjøpesummen for at de skal tillegges betydning i hevingsvurderingen, jf Fæhn og Hårdenes, Avhendingslova, §4-13 (Juridika den 8.9.25).

Saksøkte har bestridt at avtalebruddet er «vesentlig». Så vidt retten forstår er det ikke anført at fristen etter avhendingsloven §4-13 (2) er oversittet.

Ved vurderingen tar retten utgangspunkt i at utbedringskostnadene størrelse. Takstmann Egeland forklarte at det knytter seg betydelig usikkerhet til kostnadene. Han har imidlertid forsøkt å vurdere disse (fu524), og kjøper har basert på hans vurderinger krevet prisavslag med kr 2.663.204 (vedlegg til prosedyredisposisjon). Utbedringskostnadene utgjør i så fall mellom 80 og 95% av kjøpesummen avhengig av om Egelands vurdering eller krav om prisavslag legges til grunn.

Det er i tillegg usikkert om en utbedring som skissert vil sikre bygget mot nye angrep, jf LG-2017-45089. Retten viser særlig til problemene med å tette rundt tilbygget og i grensesnittet mellom det opprinnelige bygg og tilbygget.

Kjøper er i mindre grad hjulpet med et prisavslag. Hun vil da bare få betalt «sin» del av kostnadene til utbedring av fellesarealene. Kjøper har ingen garanti for at de øvrige sameier har evne og/ eller vilje til å bidra med «sine» beløp. Retten viser her til at takstmann Egeland har vurdert de totale kostnader for utbedring av fellesarealer til ca kr 2.3 millioner (fu519).

Tiden som har gått siden reklamasjonen har i hovedsak sin bakgrunn i at selger ikke har akseptert heving – kravet ble varslet av advokat Stave allerede 24.11.23. Tidsmomentet får således bare begrenset vekt.

Heving medfører åpenbart en betydelig ulempe for selger som har kjøpt ny bolig. Det er ikke opplyst i hvilken grad f eks erstatningskrav dekkes under selgers forsikring. Den eventuelle negative konsekvens en heving får for selger kan imidlertid ikke føre til en annen vurdering av hevingsspørsmålet. Ulempen for kjøper ved å beholde leiligheten fremstår imidlertid like stor. Kjøper har, slik leiligheten nå står, vurdert den som ubeboelig – hun har ikke bodd i den siden sommeren 2023. Og utbedringsarbeider vil bli omfattende og ta lang tid.

Til slutt viser retten til at selger i noen grad er å bebreide, jf ovenfor under pkt (4.2.2).

Retten finner etter dette at avtalebruddet er «vesentlig» og at kjøper har rett til å heve avtalen.

(4.4) RESTITUSJONSOPPGJØRET

Hevingsoppgjøret reguleres av avhendingsloven §4-13 (3) jf §4-4 (2). Etter bestemmelsen har hver part krav «å få tilbake det som er ytt» dersom avtalen er «heilt ... oppfylt». Utgangspunktet er at partene skal stilles som om avtalen ikke var inngått.

Dette innebærer at saksøkte plikter å betale tilbake kjøpesummen kr 2.850.000 mot å bli overført hjemmel til leiligheten. Retten vil gi dom på dette. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å foreta et bruksfradrag.

Kjøper har i tillegg krevet rente av kjøpesummen regnet fra 22.3.24 til betaling skjer. Det første brev, som kan regnes som et påkrav, synes å være advokat Staves brev av 22.3.24 (fu278). Etter avhendingsloven §7-3, jf forsinkelsesrenteloven §2 jf §3, kan kjøper kreve forsinkelsesrente «fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav med oppfordring om å betale». Forsinkelsesrente innrømmes etter dette fra 22.4.24.

(5.5) ERSTATNING

Det er på det rene at kjøper kan kreve erstatning i tillegg til heving. Avhendingsloven §4-14 (1) hjemler kontrollansvar for «anna enn indirekte tap som nemnt i §7-1». Har mangelen sin årsak i skyld på selgers side, hjemler avhendingsloven §4-14 (2) erstatning for både direkte og indirekte tap.

Avhendingsloven §7-1 (1) begrenser erstatningen til det som selger «med rimeleg grunn kunne ha rekna med som ei mogeleg følgje av avtalebrotet». Grensesnittet mellom direkte og indirekte tap er beskrevet i avhendingsloven §7-1 (2) og (3). Avhendingsloven §7-2 gir for øvrig retten anledning til å avgrense og lempe ansvaret.

Saksøkte har bestridt at det foreligger ansvarsgrunnlag. Det er vist til at skjulte feil og avvik regnes som utenfor selgers kontroll og at det ikke er utvist skyld. Videre er det anført at det ikke er årsakssammenheng. Til disse innvendinger viser retten til drøftelsen ovenfor under pkt (4.2).

Kjøper har krevet erstatning for flere poster. Retten vil nedenfor gjennomgå disse.

Kjøper har for det første krevet dekket sine utlegg til *dokumentavgift, tinglysingsgebyr og andre kjøpskostnader* med kr 82.392. Beløpet kommer frem av kjøpekontrakten av 10.8.22 (fu104). Retten finner at både ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap er bevist. Retten legger kravet til grunn.

Videre har kjøper krevet *utgifter til vurdering/taksering av mangler* med kr 162.287. Utgiftene er dokumentert ved fremlagt faktura (fu623-631). Retten finner også her ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap sannsynliggjort og legger kravet til grunn.

Kjøper har også krevet *utgifter til advokat før stevning* med kr 67.500. Kravet er dokumentert ved faktura (fu633-634). Retten finner at både ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap er bevist. Retten tar kravet til følge.

Kjøper har videre krevet dekket *erstatningsbolig* fra 1.3.24 beregnet frem til dags dato. Det ble opplyst under innledningsforedraget at kravet er beregnet frem til februar 2026. Det er imidlertid noe uklart hvordan det fremsatte krav på kr 178.000 er beregnet. Kjøper forklarte at hun flyttet ut i juli 2023. Hun bodde først hos sin far og betalte kr 5.000 pr måned, og deretter leide et 200 år gammelt hus av et dødsbo for kr 6.000 pr måned. Hun forklarte at oppvarming i det gamle huset ble dyrt – dyrere enn om hun hadde bodd i leiligheten. Retten finner at både ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap er bevist. Slik retten ser det kunne saksøker ikke lenger bo i leiligheten og det var nødvendig å leie en erstatningsbolig. I mangel av dokumentasjon tar retten kravet til følge med kr 132.000 – dvs kr 6.000 i 22 måneder.

Kjøper har videre krevet *flyttekostnader* dekket estimert til kr 70.000. Retten finner også her ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap sannsynliggjort. Kravets størrelse er ikke dokumentert og fremstår som høyt. Retten tar kravet skjønnsmessig til følge med kr 50.000.

Kjøper har også krevet dekket *påførte kostnader til sanering av rotter* dekket med et estimert beløp på kr 50.000. Retten er noe usikker på hva beløpet skal dekke. Det er opplyst at kostnadene er påførte, men ikke fremlagt noen dokumentasjon for beløpet. Retten kan heller ikke se at kravet i særlig grad ble behandlet under hovedforhandlingen. Kravet finnes etter dette ikke sannsynliggjort og tas ikke til følge.

Kjøper har videre krevet erstattet *verdiøkning på seksjonen*. Retten forstår kravet dithen at kjøper anfører at prisen på leiligheten har steget med ca 25% fra kjøpet til i dag. Kjøper har beregnet kravet pr domstidspunkt til ca kr 712.500.

Tapt verdistigning kan kreves erstattet ved heving etter avhendingsloven §7-1, jf HR-2023-2415-A (45). Det fremgår av nevnte dom at erstatningen må samordnes med kravet om forsinkelsesrente – kjøper skal ikke ha dobbel erstatning (55-60).

Verdiøkningen må fastsettes etter skjønn. Ved vurderingen viser retten til at kjøper selv har beregnet den til kr 712.500. På bakgrunn av bevisførselen finner retten skjønnnet noe høyt. Økningen må videre samordnes med tilkjent forsinkelsesrente. Retten har lagt til grunn at forsinkelsesrente skal betales av kr 2.850.000 fra 22.4.24 og til betaling skjer. Legges det til grunn at betaling skjer pr 31.1.26, vil renten utgjøre nesten kr 630.000. Utbetalt rente er imidlertid skattepliktig. Basert på en skattesats på 22% er netto beløp i overkant av 490.000. Retten fastsetter etter dette erstatningen for tapt verdiøkning skjønnsmessig til kr 200.000.

Samlet tilkjennes kjøper etter dette erstatning med kr 694.179.

I tillegg har kjøper krevet forsinkelsesrente på erstatningskravene. Rente tilkjennes fra 2 uker etter dommens forkynnelse, jf tvisteloven §19-8 (1).

(5.6) SAKSOMKOSTNINGER

(5.6.1) En part som har «vunnet» saken, har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten, jf tvisteloven §20-2 (1). Saken er «vunnet» hvis

parten «har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige», jf tvisteloven §20-2 (2). Kriteriet «medhold i det vesentlige» er i utgangspunktet oppfylt dersom resultatet for den vinnende part er så gunstig at den tapende part ikke har oppnådd noe av betydning i forhold til å akseptere den vinnende parts standpunkt fullt ut før sak ble reist, jf nærmere Ot prp nr 51 (2004-2005) kap 29, Til §20-2. Utgangspunktet for vurderingen vil være påstandene i stevning og tilsvar sammenlignet med domsresultatet.

Slik retten vurderer det resultat retten er kommet til har kjøper fått medhold «i det vesentlige». Kjøper krevet med stevningen prinsipalt heving og erstatning mens saksøkte krevet frifinnelse i forhold til hevingskravet. For øvrig vises det til gjennomgangen ovenfor.

Etter tvisteloven §20-2 (3) kan motparten «helt eller delvis» fritas for erstatningsansvar hvis «tungtveiende grunner gjør det rimelig». Ved vurderingen legges særlig vekt på «a) om det var god grunn til å få saken prøvd fordi den var tvilsom eller først ble bevismessig avklart etter saksanlegget», «b) om den vinnende part kan bebreides at det kom til sak eller har avslått et rimelig forlikstilbud», eller «c) om saken er av velferdsmessig betydning og styrkeforholdet partene imellom tilsier slikt frita». Bestemmelsens oppramsing av hva som kan ansees som tungtveiende grunner er ikke uttømmende.

Retten kan imidlertid ikke se at det i saken foreligger slike tungtveiende grunner at det er rimelig helt eller delvis å frita saksøkte fra erstatningsansvaret. Ingen av grunnene i tvisteloven §20-2 (3) får etter rettens mening anvendelse.

Kjøper har da krav på å få dekket sine saksomkostninger.

(5.6.2) Etter tvisteloven §20-5, 1. ledd dekkes kun «nødvendige» sakskostnader. Hva som er «nødvendig» kostnader kan imidlertid være uklart. I forarbeidene er hovedsynspunktet uttrykt dithen at «parten skal tilkjennes de omkostninger som skyldes arbeid og annet som har vært rimelig å utføre, med henblikk på at partens interesser i saken skal være ivaretatt på en god og forsvarlig måte», jf NOU 2001:32 Del III, Kapittel 23, §23-5. Bestemmelsens 2. punktum gir videre anvisning på en proporsjonalitetsvurdering – det skal legges vekt på om det «ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem». De totale sakskostnadene skal vurderes opp mot denne begrensningen. Ved tvister om økonomiske verdier skal det tas utgangspunkt i tvistegjenstandens verdi. Et siktemål med reglene er generelt å redusere kostnadsnivået i sivile saker, og forarbeidene forutsetter at domstolene skal ha en aktiv rolle i forhold til kostnadsnivået, jf Ot prp nr 51 (2004-2005), Kapittel 6. Etter bestemmelsens 5. ledd skal retten derfor også prøve poster motparten har godkjent.

Advokat Stave har i «oppdatert kostnadsoppgave» av 12.12.25 krevet dekket saksomkostninger med totalt kr 454.751. Kravet fremgår slik:

	Antall timer	Timesats	Sum
Arbeid med stevning	20	kr 2 700,00	kr 54 000,00
Arbeid frem til hovedforhandling	60	kr 2 700,00	kr 162 000,00
Arbeid under hovedforhandlingen samt arbeid mellom dagene, reise	25	kr 2 700,00	kr 67 500,00
Etterarbeid	4	kr 2 700,00	kr 10 800,00
Sum salær eks mva	109		kr 294 300,00
Merverdilavgift med 25 %			kr 73 575,00
Totalt salær inkl mva			kr 367 875,00
Andre Kostander			
Reiseutgifter Fly 4398,- + 5745 + Buss 320 + flytog 408.			kr 10 871,00
Rettsgebyr			kr 14 454,00
Rune Hansen Anticimex			kr -
Takstmann Svein Egeland			kr 27 025,00
Brannrådgiveren			kr 26 813,00
Takstmann Haddeland BBE takst			kr 3 655,00
Jone Johnsen Kaph Entreprenør			kr 4 058,00
Sum totalt			kr 454 751,00

Salærkravet utgjør kr 367.875 inkl mva. Advokat Stave synes å ha benyttet til sammen 109 timer på saken og beregnet seg en timesats på kr 2.700 eks mva. Retten har ikke bemerkninger til advokat Staves timesats. I forhold til timeforbruket viser retten til at saken var omfattende – de faktiske utdrag inneholdt til sammen 983 sider – og reiste en rekke juridiske problemstillinger. Til sammenligning kan nevnes at advokatfullmektig Ingebrigtsen har benyttet over 95 timer på saken. Advokat Staves tidsforbruk må imidlertid sees i lys av at kjøper har fått erstattet utgifter til advokat før stevning med kr 67.500. Saksøkte har ikke hatt bemerkninger til kravet. Retten har etter dette ikke bemerkninger til advokat Staves salærkrav.

Videre består kostnadene av reise mv for advokat Stave, rettsgebyr samt kostnader til sakkyndige vitner og vitner. Etter rettens vurdering er det her ikke medtatt utgifter utover hva som ansees nødvendig, selv om disse kostnader må sees i lys av at kjøper har fått erstattet utgifter til vurdering/taksering av mangler med kr 162.287.

Kjøpers totale saksomkostninger utgjør etter dette kr 684.538. I tillegg har saksøkte krevet dekke saksomkostnader med kr 294.789. Sakens samlede saksomkostninger kommer opp i nesten kr 980.000. Beløpet er høyt, også vurdert opp mot sakens betydning.

Samlet finner retten kjøpers saksomkostninger «nødvendige», idet retten mener det «ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem». Saksøkte vil bli dømt til å betale kjøper saksomkostninger med kr 454.751.

SLUTNING

- 1 [REDACTED], HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG – alle for en og en for alle – tilbakebetaler kjøpesum kr 2.850.000 – tomillioneråttehundredeogfemtiusen – til [REDACTED], med tillegg av lovens forsinkelsesrente regnet fra 22. april 2024 frem til betaling skjer. Betaling skjer mot at [REDACTED] overfører eiendommen gnr [REDACTED] bnr [REDACTED] snr 5 i Stavanger – [REDACTED], leilighet nr 4 – heftelsesfritt til [REDACTED], HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG.
- 2 [REDACTED], HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG – alle for en og en for alle – betaler erstatning til [REDACTED] med kr 694.179 – sekshundredeognittifiretusenethundredeogsyttini – med tillegg av lovens forsinkelsesrente regnet fra 2 – to – uker etter dommens forkynnelse og frem til betaling skjer.
- 3 [REDACTED], HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG – alle for en og en for alle – betaler sakens omkostninger til [REDACTED] med kr 454.751 – firehundredeogfemtifiretusensyvhundredeogfemtien – med tillegg av lovens forsinkelsesrente regnet fra 2 – to – uker etter dommens forkynnelse og frem til betaling skjer.

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Retten hevet

Tom Fr. Vold

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

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

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

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

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