



Asker og Bærum tingrett - Dom - TAHER-2020-52062

Instans	Asker og Bærum tingrett – Dom
Dato	2020-11-09
Publisert	TAHER-2020-52062
Stikkord	Avhending. Prisavslag. Erstatning. Kjøp av bolig. Drenering. Salgsdokumenter.
Sammendrag	Saken gjelder krav på prisavlag og erstatning etter avhendingslova. (Sammendraget er hentet fra sakens innledning.)
Saksgang	TAHER-2020-52062 (20-052062TVI-AHER/1).
Parter	Jonas Momkvist og Anneleen Van Roy Pedersen (for disse: advokat Sindre Stave) mot Ragnar Printz Moe, Inger Moe og HDI Global Specialty SE (tidl. Inter) (for disse: advokat Jarl Rune Henstein Hannover).
Forfatter	Dommerfullmektig med Victoria Steen Svendsen spesiell bemyndigelse.

Saken gjelder krav på prisavlag og erstatning etter avhendingslova.

Sakens bakgrunn

Ved kjøpekontrakt 10. september 2018 kjøpte Jonas Momkvist og Anneleen Van Roy Pedersen (heretter kjøper) en enebolig med adresse Nordliveien 19 C 1368 Stabekk (heretter eiendommen eller boligen) av Ragnar Printz Moe og Inger Moe (heretter selger). Kjøpesummen var 10 850 000. Boligen ble overtatt 13. november 2018.

Eiendomsmegler ved handelen var Nordvik Eiendomsmegler som utarbeidet salgsoppgave vedlagt egenerklæring fra selger og tilstandsrapport for boligen fra takstmann/ingeniør Jan Gravdehaug i Takstpartner Oslo AS.

Boligen ble bygget i 1982 av selger, som har eid og bebodd boligen siden. Underetasjen i boligen ble innredet i 1987. Selger har opplyst at boligen har vært normalt godt vedlikeholdt med enkelte moderniseringer, slik som bad i 1. etasje som ble oppgradert og modernisert i 2005 og nytt kjøkken i 2004.

I forkant av avtaleinngåelsen ble det gjennomført visning på eiendommen, der kjøper og selger var tilstede. Kjøper vurderte boligen til å være i god stand under visningen. Det ble ikke oppdaget tegn til fukt i kjeller eller problemer med elanlegget. Selger opplyste til kjøper at det ikke hadde vært fuktproblemer i kjelleren.

Etter overtakelse av boligen 13. november 2018 oppdaget kjøper enkelte larver mellom våtrom og soverom. Det ble også funnet larver i kjelleren, blant annet på vaskerommet. I stevningen er det opplyst at kjøper i forbindelse med oppussing i januar avdekket flere larver mellom isolasjon og plastduk i førsteetasje. Etter hvert ble det også funnet større mengder skruketroll, larver og maur i kjeller, samt sølvkre.

I forbindelse med utskiftning av halogenspotter i første etasje ble det videre oppdaget kondensskader i taket mot loft. Det ble også avdekket at det ikke var montert lovlige downlightkasser ved monteringen av spottene, men i stedet plassert hermetikkbokser hvor ledninger var ført gjennom hull i disse. Selger hadde plassert disse over spottene for beskyttelse mot varmespredning. Elektrikerne i Ampere Installasjon og Service AS som oppdaget dette fant at manglende isolasjon over hermetikkboksene hadde medført kondens mot overliggende loft. Videre var ledningene som var benyttet brent som følge av feil bruk av kabel og hermetikkbokser. Grunnet fare for brann ble feilene utbedret umiddelbart uten forutgående reklamasjon.

Kjøper reklamerte første gang til selger 29. januar 2019.

Kjøper engasjerte Mycoteam AS for å vurdere forholdene i kjelleren. Mycoteam AS avga rapport 15. februar 2019, der det i korte trekk ble konkludert med funn av tusenben og skruketroll i kjeller og brun jordmaur i forbindelse med yttervegg. Det ble også fanget sølvkre på badet i underetasjen. Etter å ha åpnet yttervegg i kjeller fant Mycoteam AS spor av maur og pupperester i veggen. Videre ble det funnet muggsopp flere steder i boligen bl.a. på kaldloftet og i kjeller.

På bakgrunn av rapporten fra Mycoteam AS fremsatte kjøperne 19. februar 2019 en spesifisert reklamasjon overfor selger.

Kjøper engasjerte deretter takstmann Even Kjølnér for å gjennomføre befaring og utarbeide en rapport der nødvendige utbedringer- og kostnadene for disse ble vurdert. Det ble avholdt befaring 31. mai 2019. Rapporten forelå 12. juni 2019. Hva gjaldt kjelleren ble det blant annet påpekt at kjellerveggene var utforede mot terreng, og at dette utgjør en risikokonstruksjon og basert på målinger var det sannsynlig at fuktproblematikken var tilstede i alle utforede vegger, samt deler av innervegger som støter mot yttervegger. Kjølnér så det heller ikke som utelukket at den utvendig drenasjen hadde svekket effekt. Hva gjaldt fuktproblematikken i første etasje konkluderte Kjølnér, som Mycoteam AS, med at problematikken skyldtes utett dampspærre rundt spotter. Totalt beregnet Kjølnér utbedringskostnadene da til kroner 603 537 inkludert merverdiavgift.

Videre engasjerte kjøper Eiendomstakst 1 ved takstmann Per Iver Strand til å gjøre reklamasjonstakst knyttet til det elektriske anlegget i boligen. Rapport ble avlagt 9. juli 2019. Både det elektriske anlegget som sådan skulle vurderes og det skulle gjøres en vurdering av kostnadene knytte til det elektriske anlegget ved utbedring av fuktskadene i underetasjen som beskrevet i Even Kjølnérs rapport. Det ble avdekket feil ved spotter på bad i

første etasje og feil ved det elektriske anlegget i kjelleren. Prisestimatet ble i rapporten satt til kroner 72 748 kroner inkludert merverdiavgift og inkludert kostnaden for rapporten.

Den 16. august 2019 innga Ampere Installasjon og Service AS kostnadsoversikt på utbedringene som var gjort i januar 2019. Kostnadene beløp seg til kroner 60 250 kroner inkludert mva.

Etter dette fremsatte kjøperne en ytterligere spesifisert reklamasjon 28. august 2019 med krav om prisavslag/erstatning. Partene er enige om at forsinkelsesrentene begynner å løpe fra dette tidspunktet. Det ble tatt utgangspunkt i kostnader på totalt kroner 658 117 inkludert merverdiavgift. Av disse var kroner 54 560 inkludert merverdiavgift for elektriske arbeider og kroner 603 557 inkludert merverdiavgift for de byggetekniske utbedringene pluss utgifter til sakkyndig- og juridisk bistand. Det ble i reklamasjonen anerkjent at det skulle gjøres et fradrag på rundt 30 % for standardheving.

Prisavslags-/erstatningskravet ble etter dette satt til kroner 460 000. I ettertid har kravet blitt høyere og partene har angitt nye kostnadsestimater. De oppdaterte tallene vil kommenteres nærmere under rettens vurdering.

Selgers forsikringsselskap avviste kravet 30. oktober 2019.

Varsel om rettslige skritt ble fremsatt 2. desember 2019.

Stevning ble inngitt 31. mars 2020. Hovedforhandling ble avholdt 12.-13. oktober 2020 i Asker og Bærum tingrett. Partene møtte sammen med sine prosessfullmektiger og ga forklaring. Det ble hørt 8 vitner, hvorav syv sakkyndige, og det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken fra hovedforhandlingen.

Saksøkerens påstandsgrunnlag

Det kreves prisavslag/erstatning etter avhendingslova §§ 4-12 og 4-14.

Eiendommen er solgt med «som den er»- klausul. I korte trekk er det anført at det allikevel foreligger mangler ved eiendommen etter avhendingslova 3-9 første punktum, jf. § 3-7 og § 3-8 da selger ikke opplyste i egenerklæringsskjema om at det var gjort arbeid på det elektriske anlegget av nyere dato enn oppgitt i salgsrapporten. Videre var det en uriktig opplysning at det ikke var gjort eget arbeid på det elektriske anlegget. Hva gjelder fuktskadene og situasjonen i kjeller har takstmannen uriktig gitt kjelleren tilstandsgrad 1 i strid med retningslinjene i NTF og NS 3424. Videre opplyste ikke takstmannen at kjelleren fra 80-tallet var å anse som en risikokonstruksjon med stort skadepotensial. Takstmann identifiseres med selger.

Videre er det anført at manglene samlet sett uansett er så store at eiendommen må sies å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, jf.

avhendingslova § 3-9 annet punktum.

Det er reklamert rettidig, jf. avhendingslova § 4-19. Deler av manglene ble riktig nok utbedret før reklamasjonen, men det ble ansett nødvendig da manglene ved det elektriske anlegget var forbundet med fare for liv og helse idet de var brannfarlige.

I sluttinnlegget ble de totale utbedringskostnadene som det anføres at selger skal stå ansvarlig for satt til kroner 1 287 542 inkludert merverdiavgift, men ble i prosedyren justert til kroner 1 147 540 inkludert merverdiavgift. Fra dette skal det gjøres et standardhevingsfradrag etter rettens skjønn.

Videre er det krevd erstatning etter avhendingslova § 4-14 for utgifter til sakkyndig og advokat før stevning, på henholdsvis kroner 56 535 inkludert merverdiavgift for sakkyndig og kroner 60 938 inkludert merverdiavgift for utgifter til advokat. Av disse utgiftspostene har kjøper selv dekket kroner 25 437 og 50 øre inkludert merverdiavgift for sakkyndigrapport og kroner 30 712 og 50 øre for advokatbistand før stevning. Det resterende er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring.

Saksøkerne har lagt ned slik *påstand*:

1. Ragnar Pritz Moe, Inger Moe og HDI Global Specialty SE (tidl. Inter Hannover) dømmes til å betale prisavslag og/eller erstatning fastsatt etter rettens skjønn til Jonas Momkvist og Annleen Van Roy Pedersen innen 14 – fjorten – dager fra forkynning av dommen, tillagt forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Ragnar Pritz Moe, Inger Moe og HDI Global Specialty SE (tidl. Inter Hannover) dømmes til å betale sakskostnader til Jonas Momkvist og Annleen Van Roy Pedersen innen 14 – fjorten – dager

etter forkynning av dommen, tillagt forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Saksøktes påstandsgrunnlag

De påberopte mangler utgjør hverken hver for seg eller samlet relevante mangler etter avhendingsloven. Et eventuelt prisavslag må fastsettes skjønnsmessig og det må gjøres et betydelig fradrag for standardheving/levetid. Fradraget bør settes til 100 % i det bygningsdelene har utgått på levetid.

Hva gjelder det elektriske anlegget bestrides det at det er gitt mangelfulle og/eller uriktige opplysninger, jf. avhendingslova § 3-7 og § 3-8. De påberopte forhold utgjør heller ingen relevant mangel etter avhendingslova § 3-9 annet punktum. Uansett bestrides det at det er grunnlag for å kreve prisavslag for de delene av utbedringen av det elektriske anlegget som ble gjort før reklamasjon var fremsatt.

Det er anført at det elektriske anlegget var av eldre dato og det ble presisert i tilstandsrapporten fra takstmann at dette ikke var kontrollert. Det må anses påregnelig at et eldre elektrisk anlegg vil kunne inneha visse avvik fra optimal standard. De avvik som er påvist er hovedsakelig knyttet til bad og er av mindre omfang. Den største utgiftsposten er knyttet til underetasjen og er medtatt grunnet utbedringene som må gjøres på bakgrunn av fuktproblematikken.

Hva gjelder dreneringen og fuktproblematikken i kjelleren fastholdes det at selger har vært ukjent med fuktproblemene og det er heller ikke gitt uriktige opplysninger om dette forhold. Vilkårene i avhendingslova § 3-7 og § 3-8 er således ikke oppfylt. De påberopte forhold utgjør heller ingen relevant mangel etter avhendingslova § 3-9 annet punktum.

Dreneringen var 36 år gammel på kjøpstidspunktet og 38 gammel da utbedringen ble foretatt. Dreneringen har utlevd sin levetid og det er uten betydning om det forelå enkelte avvik fra optimal utførelse. Innvendig oppbygging av kjelleretasjen var i samsvar med den byggeskikk som var gjeldende på 80-tallet.

Hva gjelder kjøpers krav om erstatning for utgifter til sakkyndigrapport og advokat før stevning ble tatt ut, anføres det at kjøper ikke har rettslig interesse i å få prøvd erstatningskravet som gjelder de kostnadene kjøpers forsikringsselskap allerede har dekket, jf. bl.a. LB-2020-6383 [Skal vel være LB-2020-6838, Lovdatas anm.] og HR-2016-901-A. Subsidiært gjøres gjeldende at saksøker ikke har hatt et økonomisk tap. Atter subsidiært gjøres gjeldende at det må gjøres fradrag for den del av utgiftene som er dekket under boligkjøperforsikringen. For det tilfelle at retten er enig i at utgiftene er å anse som erstatningsposter gjøres i tillegg gjeldende at vilkårene for erstatning ikke er til stede jf. avhendingslova § 4-14 jf. § 4-5. Det gjøres uansett gjeldende at erstatningskravet er for høyt. Det gjør seg gjeldende et spørsmål om tapsbegrensningsplikt. Utgiftene til sakkyndig bistand og advokatutgifter er dekningsmessige under forsikringen. Kjøper kan da ikke påføre selger en ekstra utgift ved å ikke velge å benytte seg av dette tilbudet.

Saksøkte har lagt ned slik *påstand*:

1. HDI Global Specialty SE, Ragnar Printz Moe og Inger Moe frifinnes.
2. HDI Global Specialty SE, Ragnar Printz Moe og Inger Moe tilkjennes sakens omkostninger.

Retten vurdering

1. Innledning

Etter avhendingsloven § 4-12 må det som grunnlag for å kreve prisavslag påvises at eiendommen har en mangel. Utgangspunktet er at eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf.

avhendingsloven § 3-1 første ledd.

I kjøpekontrakten punkt 6 er det tatt inn forbehold om at eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktelse, jf. avhendingsloven § 3-9. Selv om eiendommen er solgt «som den er», har eiendommen likevel en

mangel dersom det blant annet foreligger opplysningssvikt fra selger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 og det kan antas at opplysningssvikten har hatt en innvirkning på kjøpet, eller eiendommen var i «vesentleg ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles», jf. avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

2. Mangelsvurdering

2.1 Fuktproblematikken i kjeller

Retten legger til grunn at det før utbedring forelå fuktproblematikk i kjeller. I Mycoteams rapport, som også ble bekreftet av forklaring fra Mycoteam og fra takstmann Kjølner på befaring, ble det anslått at fuktverdien var målt til 28 %. Dette er maksimalt av det man mulig kan måle av fuktinntrengning. Videre legger retten det til grunn som sannsynliggjort at fuktproblematikken i kjelleren skyldes en kombinasjon av svikt i dreneringen kombinert med at kjelleren var innredet med utforede kjellervegger.

Hva gjelder dreneringen legger retten til grunn at svikten dels skyldes alder og dels at dreneringen var lagt feil ved byggeåret. Det vises til forklaring til vitnet fra Hitech Energy AS, Frode Putten, som forklarte seg på befaring om hvordan dreneringen ble lagt. Det samme som fremkom på befaring fremgår også av Hitech Energy AS' rapport der det heter at det ikke ser ut som sprengning og pigging er utført tilstrekkelig og at drensledningen er lagt for høyt flere steder rundt grunnmurskonstruksjonen. Hovedproblemet ble beskrevet som:

«Tilbakefall på drensledningen fra begge sider 4-6 meter mellom de to høyeste pkt. Vann stod i ledning og i grøft. Drensledning lå for høyt ifht. grunnmursåle grunnet fjell ikke er tilstrekkelig fjernet og drenering ikke etablert langt nok ned.»

Hva gjelder kjellerens innredning med utforede kjellervegger legger retten til grunn at innredning av kjeller med slike utforede kjellervegger utgjør en risikokonstruksjon med tanke på kondensskader. Det var både takstmann Kjølner og takstmann Tron enige om på befaring. Det fremgår også av Kjølners rapport. Retten legger imidlertid til grunn at slike vegger i seg selv ikke vil utgjøre en mangel, da det er ført bevis for at slik utforing av vegger var normal byggeskikk på tidspunktet kjelleren ble innredet.

Retten vil først vurdere om de nevnte forhold ved eiendommen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Etter ordlyden i § 3-9 andre punktum skal det foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om vesentlighetskravet er oppfylt. I HR-2017-1073-A, presiserer Høyesterett at:

«Vurderingen skal foretas ut fra «kjøpesummen» og «tilhøva elles». For at det skal foreligge en mangel, må misforholdet mellom eiendommens stand og kjøperens berettigede forventninger være «utviltsomt», jf. Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 92. Det er «de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot», og bestemmelsen er å anse som et «sikkerhetsnett», jf. blant annet Kistebakkane-dommen i avsnittene 41 og 42.»

I rettspraksis er det lagt til grunn at vurderingen inneholder både et kvantitativt og kvalitativt element. Forholdet mellom kjøpesummen og utbedringskostnadene gir uttrykk for det kvantitative avviket. I HR-2017-1073-A avsnitt 38 er det lagt til grunn at når utbedringskostnadene skal fungere som et uttrykk for alvorligheten og omfanget av avviket, må det være de faktiske utbedringskostnadene som legges til grunn. Fradraget for standardheving får først betydning ved beregningen av et eventuelt prisavslag.

I foreliggende sak er partene enige om at kostnadene ved utbedringen ute er 537 132 kroner, mens de innvendige utbedringskostnadene grunnet fukt i kjeller beløper seg til 292 000 kroner. Inkludert merverdiavgift blir dette kroner 671 415 kroner til utbedringene utendørs og 365 000 kroner for utbedringene innendørs, totalt kroner 1 036 415 kroner inkludert merverdiavgift for utbedringsarbeid grunnet fuktproblemer i kjeller. Kjøpesummen for boligen var 10 850 000. Kostnadene knyttet til utbedringer grunnet fuktproblematikken har således utgjort ca. 9,6 prosent av kjøpesummen.

I rettspraksis er det lagt til grunn at der det foreligger utbedringskostnader på om lag tre prosent til seks prosent av kjøpesummen, alt avhengig av boligens karakter og stand, ansees i utgangspunktet vesentlighetskravet for

oppfylt. I foreliggende sak ligger utbedringskostnadene klart over seks prosent og dette tilsier at vesentlighetskravet er oppfylt.

Imidlertid presiseres det i bl.a. Rt-2010-103 avsnitt 51 og sitert i HR-2017-21073-A [Skal vel være HR-2017-1073-A, Lovdatas anm.] med videre henvisninger at:

«(...) prosentberegninger [er ikke] noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel.

Motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt – slik som i avvsningsrettdommen – selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel. Det skal riktignok mye til.»

Huset i saken ble bygget i 1982. Dreneringen er fra samme tidspunkt. Kjelleren ble bygget i 1987. Hva en kjøper kan forvente av en drenering må blant annet vurderes på bakgrunn av boligens alder og stand. Norges byggforskningsinstitutt anbefaler bytte av drensledning med et intervall på enten 20, 40 eller 60 år. Selv om man ikke ut fra dette kan si noe sikkert om en drenerings antatte levetid, indikerer anbefalingen at det ikke kan fremstå som upåregnelig at en drenering kan svikte etter 36 år. Det var da også opplyst i tilstandsrapporten at normal tid for utskiftning av drens system med drensledning er 20-60 år. Kjøperne kunne således ikke forvente å overta et hus uten å måtte gjøre noe med dreneringen i potensielt nær fremtid.

Hva gjelder dreneringens stand bemerkes det også at det i tilstandsrapporten ble opplyst at dreneringen lå skjult slik at materialvalg ikke var mulig å konstatere. Kjøperne hadde således ingen berettiget forventning om å overta et hus med drenering i perfekt stand.

Når retten allikevel har kommet til at fuktinntrengningen i kjelleren utgjør et vesentlig avvik fra det kjøperne kunne forvente er det på bakgrunn av hva kjøperne kunne forvente ut fra opplysningene de fikk om boligen før de innga bud.

I tilstandsrapporten ble det angitt tilstandsgrad 1 for både kjeller og drenering. Retten finner det sannsynliggjort at slik kjelleren var innredet skulle den vært gitt en lavere tilstandsgrad. Det vises til Kjølners rapport der det slås fast at innredning av kjeller med utforede vegger er en klar risikokonstruksjon med tanke på kondensskader. Risikoen ved slike utforede vegger er at konsekvensen ved eventuell oppfukning er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og soppkader blir oppdaget. Videre heter det i rapporten at det er godt kjent blant fagpersoner at innredede kjellere med utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon. Dette var også takstmann Tron enig i. På bakgrunn av det som fremkom på befarings finner retten det videre sannsynliggjort at dette er noe takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten burde vært klar over- og opplyst om, slik at kjelleren ikke ble gitt tilstandsgrad 1. Retten legger til at det er sikker rett at selgeren identifiseres med takstmann, jf. Rt-2001-369.

Det var heller ikke andre opplysninger i tilstandsrapporten som tilsa at det skulle foreligge fuktproblematikk av det omfang som var tilfellet, herunder at det var problemer med dreneringen utover at den var gammel. Snarere tvert imot var det opplyst i tilstandsrapporten at «*Boligen fremstår velholdt og tatt vare på*». Om badet i underetasjen heter det at «*Det er kontrollert utsatte steder med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i baderom*. Om drensledningen het det: «*Det ble ikke registrert avvik på kontrollerte steder*». Retten finner det også sannsynliggjort at selger under visning skal ha fortalt kjøperne at det aldri har vært fuktproblemer- eller tegn til fukt i underetasjen.

På bakgrunn av det overstående er det rettens syn at verken tilstandsrapporten, opplysningene fra selger eller andre forhold for øvrig tilsa at det skulle foreligge fuktproblematikk av det omfanget det gjorde slik at kjøperne burde gjort nærmere undersøkelser av dreneringens stand og fuktproblematikk i kjelleren før de la inn bud. Dette til tross for opplysninger som tilsa at dreneringen potensielt var klar for utskiftning. Sett i sammenheng med kostnadene ved utbedring av dreneringen og kjellerveggene er det da rettens syn at fuktproblematikken i kjelleren medførte at boligen var i «vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles», jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.

Etter dette foreligger det en mangel ved boligens drenering og kjeller som gir grunnlag for misligholdsbeføyelser.

2.2 Det elektriske anlegget

Retten legger til grunn at elanlegget i husets første etasje utgjorde en brannrisiko ved at det ikke var montert lovpålagte downlightkasser rundt spotter i husets gang. Selger forklarte i retten at han som beskyttelse rundt spottene hadde plassert hermetikkbokser over spottene. I rapporten fra Ampère Installasjon & Service AS fremgår det at elektrikere på stedet i forbindelse med utskiftning av halogendownlights til LED-downlights oppdaget hermetikkboksene som det var boret hull i og dratt ledninger gjennom. I tillegg var det skåret luftehull i toppen av boksene. Denne installasjonen hadde medført at isolasjonen på siden av downlightsene var blitt svart i farge grunnet kondens som følge av manglende isolasjon over hermetikkboksene mot kaldt overliggende loft. Videre var ledningene brent grunnet feil bruk av kabler og hermetikkboks. Også rør til ledninger var forkullet. Det var behov for at manglene ble utbedret umiddelbart grunnet brannrisikoen.

Retten legger videre til grunn at det er feil ved det elektriske anlegget på badet i første etasje, noe som bl.a. medfører brannfare i spottene på badet. Det vises til takstmann Per Iver Strands forklaring på befaring der han forklarte at spottene på badet produserte slik varme at det var brannfarlig å bruke disse. Han forklarte videre at arbeidet gjort på badet kan tyde på at det er gjort av ufaglærte. Det fremgår også av hans rapport

26. juni 2019 at det ikke foreligger lovpålagt dokumentasjon på badet i husets første etasje selv om arbeid på badet er opplyst å være utført i 2005, altså etter at kravet om samsvarserklæring forelå. På befaring forklarte Strand at spottene både i gang og på bad høyst sannsynlig er fra 2006.

Videre legger retten til grunn at det er feil på det elektriske anlegget også i kjeller. Det vises til forklaring fra takstmann Strand på befaring og hans takstrapport.

I tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salg av boligen er det generelt opplyst at «*Takstmann har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell kontroll bør dette utføres el-takstmann/installatør.*» Videre heter det om innfelt downlights i hall, kjøkken og bad i første etasje at «*Ikke kontrollert av takstmann. Elektrisk anlegg må alltid kontrolleres av egen fagmann.*». Vedlagt tilstandsrapporten har også selger utfylt et egenerklæringsskjema. I skjemaet punkt 10 spørres det om selger kjenner til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner. Selger krysset av for «nei». I skjemaets punkt 12 spørres det om selger kjenner til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer. Selger krysset av for «nei».

Det bemerkes først at det etter rettens syn er klart at manglene påberopt ved det elektriske anlegget verken kvantitativt eller kvalitativt medfører at eiendommen er i «vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å reke med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles», jf. avhendingslova § 3-9 siste setning.

For det kvantitative elementet vises det til at de samlede kostnadene for utbedringsarbeid av det elektriske i gangen er satt til 53 625 kroner inkludert merverdiavgift og kostnadene ved utbedringer på badet og i kjeller er satt til 57 500 kroner inkludert. Dette utgjør totalt 111 125 kroner av en total kjøpesum på 10 850 000 kroner. For det kvalitative elementet vises det til at huset er gammelt, det må antas at det foreligger slitasje og behov for modernisering av elanlegget og videre at det i tilstandsrapporten var opplyst at elanlegget ikke var kontrollert av takstmann og det ble oppfordret til å gjøre egne undersøkelser. Selv om disse oppfordringene fremkommer som standardopplysninger, må kjøperne ta dem alvorlig. Tingretten er således ikke enig med kjøperne i at slike standardformuleringer ikke ga dem tilstrekkelig oppfordring til selv å foreta undersøkelser av det elektriske anlegget i et såpass gammelt hus.

For vurderingen av mangel etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 finner retten at det *ikke* er sannsynliggjort at selger har gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen knyttet til det elektriske anlegget på badet eller i kjeller.

Hva gjelder badet, forklarte selger at han totalrenoverte badet i 2005. Dette er også opplyst i egenerklæringsskjemaet til tilstandsrapporten. Renoveringen ble gjort som en totalentreprise. I forbindelse med totalrenoveringen ble det satt inn spotter på badet som selger la til grunn var satt inn av elektriker, da entreprenøren ordnet dette. Retten legger til grunn selgers forklaring. Selv om Strand forklarte at arbeidet som er gjort kan tyde på at det er gjort av ufaglærte, er det ingenting som tyder på at dette er noe selger kjente til.

Etter rettens syn kan det heller ikke legges til grunn at selger burde kjent til dette. Riktig nok var det et krav om samsvarserklæring på det aktuelle tidspunktet for renovering av badet, men ordningen var ikke nødvendigvis like etablert som i dag og etter rettens syn kan uansett ikke dette være avgjørende når selger i det aktuelle tilfellet hadde engasjert en profesjonell entreprenør som opplyste å ha hyret faglærte underentreprenører til å

gjøre elektrikerarbeidet. Selger opplyste også at han mener å ha sett det han oppfattet som elektrikere da arbeidet ble gjort.

Det samme gjelder for arbeidet gjort i kjeller. Selger opplyste at han ikke kjenner til at det er gjort ufaglært arbeid på elanlegget i kjeller. Retten kan ikke se at det er grunn til å trekke selgers forklaring i tvil. Selv om Strand var klar på at det forelå feil som indikerer at det er gjort ufaglært arbeid er ikke feilene etter rettens syn av en slik karakter at det kan legges til grunn at selger kjente- eller burde ha kjent til at det var ufaglærte som har utført arbeidet.

Det bemerkes også at kjøper i tilstandsrapporten var gjort kjent med at det elektriske anlegget ikke var kontrollert av takstmann og at det elektriske anlegget måtte kontrolleres av egen fagmann. Kjøper gjorde ingen undersøkelser av det elektriske anlegget og det ble ikke etterspurt nærmere informasjon, herunder om samsvarserklæringer for arbeidet på badet i 2005 forelå eller samsvarserklæring for øvrig elektrisk arbeid gjort i huset. Etter dette ser retten det som sannsynlig at det uansett ikke hadde virket inn på kjøpet om selger fikk opplyst at det ikke kunne fremlegges samsvarserklæring fra arbeidet gjort på badet i 2005 og fra arbeidet i kjeller. Slik sett utgjør uansett ikke feilene ved elanlegget en mangel etter avtaleloven § 3-7 eller 3-8.

På denne bakgrunn foreligger det ikke en mangel ved elanlegget på badet og i kjeller etter verken avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. Kjøper har således ikke krav på prisavslag.

Hva gjelder det elektriske anlegget knyttet til downlightsene i husets gang, legger imidlertid retten til grunn at det er sannsynliggjort at kjøper ikke har fått opplysninger om eiendommen som selger kjente til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, jf. avhendingslova § 3-7. Selger var kjent med at han selv hadde brukt hermetikkbokser for å beskytte mot varme over downlights satt inn i gangen. Ved at det er laget hull i hermetikkboksene til å trekke ledninger gjennom og hull i bunnen av hermetikkboksen for å gi lufting er det klart at selger har foretatt egne modifiseringer på det elektriske anlegget. Disse modifiseringene er etter rettens syn klart av en slik karakter at kjøper hadde grunn til å regne med å få det opplyst.

På denne bakgrunn foreligger det en mangel ved det elektriske anlegget i boligens gang som gir grunnlag for misligholdsbeføyelser.

3. Prisavslag

3.1 Prisavslag for mangler som følge av fuktproblematikk i kjeller

Kjøperne har krav på et forholdsmessig prisavslag for mangelen ved dreneringen og kjellerveggene, jf. avhendingslova § 4-12 første ledd. I medhold av avhendingsloven § 4-12 annet ledd skal prisavslaget som utgangspunkt fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet.

Partene er omforent om at kostnadene ved utbedringen av drenering og kjeller er 1 036 415 kroner inkludert merverdiavgift. Det er imidlertid ikke enighet om hvilke utbedringsposter det skal kunne kreves prisavslag for, og heller ikke hvilket fradrag det skal gjøres for standardheving ved utbedringene.

Som retten har lagt til grunn under punkt 2.1 var det forutberegnelig for kjøperne å potensielt måtte bytte dreneringen innen kort tid da levetiden i tilstandsrapporten var estimert til 20-60 år og dreneringen var 36 år på kjøpstidspunktet. Samtlige utbedringsposter med unntak av utbedringene innvendig i kjeller gjelder utbedringer som uansett hadde måttet gjøres ved utskiftning av dreneringen. Etter rettens syn skal det derfor gis et samlet standardhevingsfradrag for samtlige av disse utvendige utbedringspostene ut fra forventet gjenstående levetid for dreneringen.

Det er vanskelig å si noe sikkert om dreneringens antatte levetid mellom 20-60 år. Det er opplyst at levetiden kan variere med grunnforhold og påkjenninger fra klima. Det er ikke ført bevis for hvilken levetid drenering på den aktuelle tomten, lagt etter det som var forskriftsmessig stand byggeåret, kan antas å ha hatt. Retten legger til grunn at der et forskriftsmessig lagt dreneringsanlegg må skiftes etter 20 år må det foreligge ekstraordinære påvirkningsforhold. Motsatt legger retten til grunn at en levetid på 60 år for et forskriftsmessig lagt dreneringsanlegg forutsetter særlige gode forhold i grunnen. På bakgrunn av forklaringen fra vitnet som arbeidet i Hitech Energy, Frode Putten, legger retten til grunn at grunnforholdene på stedet på enkelte punkter vanskeliggjorde dreneringen, men at forholdene for øvrig var alminnelige. Retten bemerker også at boligen ligger i en del av landet som ikke er spesielt utsatt for nedbør. Etter dette mener retten det kan antas en levetid

på i øvre del av spennet 20-60 år. Som nevnt var dreneringen 36 år på kjøpstidspunktet og det skal derfor uansett gis et betydelig fradrag for levetid.

Videre har retten i fastsettelsen av fradraget hensyntatt utbedringene som følge av utskiftet drenering har medført en oppgradering av boligens standard ved at dreneringen nå oppfyller dagens krav til drenering og generelt har boligen fått et mer moderne preg med ny trapp og terrasse som må antas å ha gitt et visst verdipluss for eiendommen.

Det kan hevdes at det ikke er grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving for oppbygging av de nye veggene innvendig. Dette fordi det uten fukttilgang fra dreneringen og at veggene var en risikokonstruksjon ikke ville vært nødvendig å gjøre noe med veggene i overskuelig fremtid. Imidlertid var veggene bygget i tråd med gjeldende byggeskikk på utbyggingstidspunktet. At veggene er en risikokonstruksjon er da etter salget i utgangspunktet kjøpers risiko. Se også LG-2018-153733. Retten er derfor kommet til at det må gjøres et standardhevingsfradrag også for oppbyggingen av kjelleren innvendig. Etter rettens syn må det imidlertid få betydning i fradragsvurderingen at det ikke var opplyst i taksten at veggene var en risikokonstruksjon, slik at dette fradraget ikke skal være like betydelig som for utbedringene knyttet til dreneringen.

Etter dette mener retten det samlede fradraget for både dreneringens levetid og for standardheving på de innvendige veggene i kjelleren skjønsmessig kan settes til 70 % av de totale utbedringskostnadene. Rundet av til nærmeste krone utgjør da prisavslaget etter fradraget 310 925 kroner.

3.2 Prisavslag for mangler ved det elektriske anlegget

Selger har anført at det ikke kan kreves prisavslag for mangelen ved det elektriske anlegget i gangen, da mangelen ble utbedret før det ble reklamert.

Hensynet bak reklamasjonsreglene er blant annet at selger skal få anledning til å utbedre mangelen og sikre bevis for mangelens eksistens. Hensynet til selgers utbedringsrett kommer til uttrykk i avhendingslova § 4-10 som bestemmer at selger skal få anledning til å rette mangelen dersom det ikke vil medføre urimelige ulemper for kjøperen, og kjøper ikke har særlig grunn til å motsette seg utbedringen.

På bakgrunn av forklaringen fra takstmann Strand og rapporten fra Ampère Installasjon & Service AS legger retten til grunn at det var en stor og overhengende fare for brann i elanlegget i gangen grunnet den nevnte bruken av hermetikkbokser. Det forelå altså en akutt situasjon som nødvendiggjorde utbedring av feilen før reklamasjon. Se motsatt i LE-2010-150837. Hensynet til å avverge brann må gå foran hensynet til at selger skal få anledning til å utbedre mangelen og hensynet til å sikre bevis for mangelen. Her er uansett mangelen bevist, jf. drøftelsen under punkt 2.2.

Kjøperne har etter dette krav på et forholdsmessig prisavslag for mangelen ved det elektriske anlegget i gangen, jf. avhendingslova § 4-12 første ledd. I medhold av avhendingsloven § 4-12 annet ledd skal prisavslaget som utgangspunkt fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet.

Partene er omforent om at utbedringsarbeidet knyttet til downlights i gang var på 53 625 kroner inkludert merverdiavgift.

Fra dette utgangspunktet skal det gjøres et skjønsmessig fradrag for standardheving. På bakgrunn av takstmann Strands forklaring legger retten til grunn at deler av det elektriske anleggets levetid hadde utløpt på tidspunktet for utbedringen, slik at kostnader til utbedring uansett hadde måttet forventes i nær fremtid. Selv om utbedringen av det elektriske systemet knyttet til downlights i gangen ikke nødvendigvis vil medføre en vesentlig teknisk oppgradering i forhold til forventet stand fra da downlightsene først ble installert vil utbedringen i alle fall medføre en forlenget levetid og være et visst verdipluss for eiendommen. Etter en skjønsmessig vurdering er retten kommet til at fradraget i prisavslaget passende kan settes til kr 10.000.

Etter dette blir prisavslaget for mangelen ved det elektriske anlegget i gangen satt til 43 625 kroner.

3.3 Samlet prisavslag

Samlet prisavslag for manglene knyttet til fuktproblematikk i kjeller og for mangelen ved det elektriske anlegget i gangen er da 354 550 kroner.

4. Erstatning for kostnader til sakkyndig og advokat

4.1 Innledende om erstatningskravet

Etter avhendingslova § 4-14 første ledd kan kjøperen kreve erstatning for annet enn indirekte tap på grunn av mangelen uten at det foreligger skyld på selgerens side.

Totalt utgjør kostnadene til takstmenn i forbindelse med saken 56 535 kroner. Av disse har saksøker dekket takst til Mycoteam med 25 437 kroner og 50 øre selv. Det resterende er dekket av saksøkers forsikringsselskap.

Totalt utgjør kostnadene til advokat 60 938 kroner inkludert merverdiavgift. Saksøker har dekket kostnader til advokat med kroner 30 712 kroner og 50 øre. Det resterende er dekket av saksøkers forsikringsselskap.

Retten behandler først den delen av kostnadene til sakkyndig og advokat som kjøper har måttet dekke selv.

4.2 Erstatning for kostnader til sakkyndig og advokat dekket av kjøper selv

Retten finner at det er grunnlag for å tilkjenne erstatning for kostnadene selger selv har dekket til sakkyndig. Kostnadene gjelder takst til Mycoteam med kroner 25 437 kroner og 50 øre og forsikringen har bekreftet at kostnadene ikke dekkes under forsikringen.

Kostnadene var etter rettens syn nødvendige, og er klart å anse som direkte tap, jf. avhendingslova § 7-1. Manglene som er avdekket, skyldes ikke noen hindring utenfor selgerens kontroll, og det er da grunnlag for å få disse kostnadene erstattet, jf. § 4-14.

Hva gjelder kostnadene til advokat har selger anført at utgiftene til advokat ikke kan kreves dekket da kjøper har en tapsbegrensningsplikt. Kjøper valgte i dette tilfellet å benytte en dyrere advokat enn forsikringen tilbød. Kjøper kan ikke påføre selger en ekstra utgift ved å ikke benytte seg av tilbudet fra forsikringsselskapet.

Retten er uenig med selger og viser til reglene om fritt advokatvalg. For at prinsippet om fritt advokatvalg skal være reelt må de ekstra utgiftene ved å benytte en dyrere advokat kunne kreves erstattet. Retten mener derfor det er grunnlag for å tilkjenne erstatning for kostnadene selger har hatt til advokat med kroner 30 712 kroner og 50 øre. Kostnadene var etter rettens syn nødvendige, og er klart å anse som direkte tap, jf. avhendingslova § 7-1.

Samlet kan kjøper altså kreve dekket 56 150 kroner for utgifter til sakkyndig og advokat.

4.3 Erstatning for kostnader til sakkyndig og advokat dekket av forsikringsselskapet

Hva gjelder kostnadene til sakkyndig og advokat som er dekket av kjøpers forsikringsselskap kan ikke retten se at det er sannsynliggjort at forsikringsselskapet har er regresskrav overfor kjøper.

Normalt innehar boligkjøperforsikringer et forsikringsvilkår om at sikrede skal fremme krav om saksomkostninger overfor motparten og at tilkjente saksomkostninger tilfaller selskapet. Med saksomkostninger vises det her til saksomkostnader etter tvistelovens regler. Slik saken er opplyst gjaldt utgiftene som kreves dekket kostnader til sakkyndig bistand for å få avdekket manglene og rettslig rådgivning for å få fulgt opp disse overfor selger. Disse kostnadene er uavhengig av rettssaken og faller utenfor det som er å anse som saksomkostnader i tvisteloven og forsikringsavtalens forstand.

Etter dette legger retten til grunn at det ikke er en forutsetning for at kjøper skal få dekket de aktuelle utgiftene fra forsikringsselskapet at det fremmes et krav i retten om å få disse dekket. Kostnadene er altså fullt og endelig dekket av forsikringsselskapet.

Spørsmålet blir etter dette om kjøper har tilstrekkelig tilknytning til kravet om erstatning for disse postene til at det kan fremmes til behandling.

For vurderingen av dette viser retten til vurderingen gjort i den nylig avsatte LB-2020-6838. Spørsmålet i saken for lagmannsretten var sammenfallende med spørsmålet i foreliggende sak. Lagmannsretten uttalte:

«Ved vurderingen av om tilstrekkelig tilknytning foreligger, må retten i utgangspunktet bygge på saksøkers pretensjoner. Dette innebærer for denne sakens del at Bjørnsen, for at kravet skal kunne fremmes til behandling, må pretendere at kravet tilhører ham, eventuelt at han på annet grunnlag har tilstrekkelig tilknytning til kravet.

Bjørnsen har ikke hatt disse utgiftene, og har derfor ikke selv krav på erstatning for disse. Bjørnsen har videre opplyst, og lagmannsretten legger til grunn, at de krav som kreves dekket er betalt av forsikringsselskapet, og at det ikke foreligger rettslig grunnlag for at forsikringsselskapet krever at Bjørnsen tilbakebetaler disse. Det er ikke opplyst eller sannsynliggjort fullmaktsforhold eller annet som etter omstendighetene kunne gitt grunnlag for å statuere tilstrekkelig tilknytning til forsikringsselskapets krav. Å fremme søksmålet fra Bjørnsen vil for øvrig være problematisk, da rettskraftvirkningen av en eventuell dom i hans favør i prinsippet ikke er til hinder for selvstendig søksmål fra forsikringsselskapet om samme krav, jf. HR-2019-2386-A. Lagmannsretten finner samlet sett at Bjørnsen ikke har tilstrekkelig tilknytning til at kravet kan fremmes til behandling.

Lagmannsretten har ved vurderingen sett hen til de avgjørelser som Bjørnsen har vist til, deriblant LB-2016-67390-1 og HR-2020-1824-A, men finner ikke at disse medfører noen annen løsning. Det er i dette tilfellet verken påvist eller pretendert at Bjørnsen vil bli pålagt å tilbakebetale kostnadene til sitt forsikringsselskap dersom selgersiden pålegges å dekke disse.»

Retten slutter seg til lagmannsrettens vurdering og legger etter dette til grunn at kjøperne ikke har et reelt behov for at søksmålet fremmes for så vidt gjelder krav på dekning av utgifter til sakkyndig og advokatbistand før saksanlegg, og kravet avvises derfor så langt gjelder disse erstatningspostene. Som i lagmannsrettens avgjørelse påpekes det at avvisningsavgjørelsen i foreliggende sak ikke er til hinder for selvstendig søksmål fra forsikringsselskapet om dette kravet.

5. Sakskostnader

Tvisteloven § 20-2 (1) bestemmer at en part som har vunnet saken, har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Saken er ifølge § 20-2 (2) vunnet «hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige».

Retten er kommet til at saksøker ikke har vunnet saken «fullt ut eller i det vesentlige».

En naturlig forståelse av «fullt ut eller i det vesentlige» tilsier at saksøkeren i praksis har fått medhold i største delen av sin påstand. I Tore Schei m.fl. «Tvisteloven Kommentarutgave», Bind I, side 894, andre hele avsnitt heter det:

«Dersom et skjønnsmessig angitt krav i realiteten er bygd opp av flere poster, som når det kreves prisavslag for flere mangler ved en fast eiendom, har saksøkeren ikke fått medhold fullt ut med mindre alle postene inngår i kravet, se Rt-2005-1233.»

I foreliggende sak er saksøker riktig nok gitt medhold innenfor rammen av sin påstand om prisavslag/erstatning fastsatt etter rettens skjønn. Saksøker er imidlertid ikke gitt medhold i alle krav som er betinget av at det foreligger mangel etter avhendingslova. Det vises til at saksøker siden stevning har delt opp mangelskravet i mangler knyttet til elanlegget og mangler knyttet til dreneringen og fuktproblematikk i kjeller. For deler av mangelskravet knyttet til elanlegget er det ikke gitt medhold.

Det kan argumenteres for at saken allikevel er vunnet i det vesentlige da summen for utbedringsarbeidene knyttet til de postene saksøker *ikke fikk* medhold i var betydelig mindre enn utbedringskostnadene knyttet til prisavslagspostene saksøker *fikk* medhold i. Til dette bemerker retten at til tross for de relativt lave utbedringskostnadene for prisavslagspostene det ikke ble gitt medhold i, er det både forut for- og under hovedforhandling medgått både tid og kostnader på å forsøke å dokumentere manglene. På denne bakgrunn må postene det ikke er gitt medhold i ansees for å reelt sett utgjøre en slik andel av saken at saken ikke kan ansees vunnet fullt ut eller i det vesentlige når det ikke er gitt medhold også for disse prisavslagspostene.

En part kan imidlertid tilkjennes delvise sakskostnader etter tvisteloven § 20-3. Bestemmelsen lyder:

«En part som har fått medhold av betydning uten å vinne saken, jf. § 20-2, kan helt eller delvis tilkjennes sakskostnader av motparten hvis tungtveiende grunner tilsier det. I tillegg til momentene i § 20-2 tredje ledd annet punktum skal det legges særlig vekt på hvor mye parten har fått medhold, og andelen av sakskostnadene som knytter seg til den delen av saken.»

Det er for retten klart at saksøker har fått medhold av betydning ved å ha vunnet frem i mangelskravene knyttet til fuktproblematikken i kjeller og det elektriske anlegget i gangen. Videre er det rettens syn at det gjør seg gjeldende tungtveiende grunner som tilsier at saksøker delvis tilkjennes sakskostnader av motparten da saksøker har vunnet frem på det som må ansees som hovedpunktet i saken: mangelskravet etter fuktproblematikk i kjeller.

For utmåling av sakskostnadene vises det til at saksøker har inngitt en omkostningsoppgave på til sammen 324 285 kroner inkludert rettsgebyr og merverdiavgift. Av dette utgjør 285 156 kroner salær. Det er opplyst at saksøkers prosessfullmektig har arbeidet 91,25 timer med saken. Saksøkte protesterte ikke på omkostningsoppgaven i tingretten, men har i ettertid påpekt at salærkravet økte fra 235 156 kroner til 285 159 kroner ved oppdatert sakskostnadsoppgave sendt retten. Saksøker har til dette bemerket at økningen kun skyldes en regnefeil i oppgaven lagt frem for retten. Det er verken nødvendig for retten å ta stilling til betydningen av dette eller om sakskostnadene som her kreves erstattet overstiger det som det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra saken, idet det uansett bare er spørsmål om å tilkjenne saksøker delvis erstatning for sakskostnadene.

I favør av saksøkte legges det ellers vekt på at saken på enkelte punkter også har budt på tvil, det ble gjort et betydelig fradrag i utbedringskostnadene og saksøkte har således hatt grunn til å få saken prøvd.

Saksøker tilkjennes etter dette saksomkostninger skjønnsmessig fastsatt til 100 000 kroner.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist grunnet økt arbeidsbelastning som følge av sykdom i domstolen relatert til Covid-19.

DOMSSLUTNING

1. *Saken avvises for så vidt gjelder krav på dekning av de utgifter til sakkyndig bistand/advokat før saksanlegg som er dekket av forsikringsselskapet.*
2. *Ragnar Printz Moe, Inger Moe og HDI Global Specialty SE dømmes, én for alle og alle for én til å betale 354 550 – trehundreogfemtifiretusenfemhundreogfemti – kroner i prisavslag til Jonas Momkvist og Anneleen Van Roy Pedersen innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 28. august 2019 til betaling skjer.*
3. *Ragnar Printz Moe, Inger Moe og HDI Global Specialty SE dømmes, én for alle og alle for én, til å betale 56 150 – femtisekstusenetthundreogfemti – kroner i erstatning til Jonas Momkvist og Anneleen Van Roy Pedersen innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 28. august 2019 til betaling skjer.*
4. *I erstatning for saksomkostninger for tingretten dømmes Ragnar Printz Moe, Inger Moe og HDI Global Specialty SE, én for alle og alle for én, til å betale 100 000 – hundretusen – kroner til Jonas Momkvist og Anneleen Van Roy Pedersen innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.*