

LB-2003-8646

INSTANS:	Borgarting lagmannsrett - Dom.
DATO:	2004-04-02
DOKNR/PUBLISERT:	LB-2003-8646
STIKKORD:	Krav om heving/prisavslag på grunn av maurplage i leilighet.
SAMMENDRAG:	Lagt til grunn at det forelå mangel ved borettslagsleilighet som følge av at det ikke var opplyst om maurplage som var såpass plagsom at det var inngått avtale med skadedyrfirma om sprøyting. Kjøper fikk ikke medhold i krav om heving, men fikk prisavslag. Kjøper måtte dekke deler av sakskostnadene til motparten på grunn av at han ikke fikk særlig mer enn han ville fått ved å akseptere et forlikstilbud.
SAKSGANG:	Oslo tingrett TOSLO-2002-3644 A/98 - Borgarting lagmannsrett LB-2003-8646 A SI-BORG/avd02.
PARTER:	Rigmor Engen (Advokat Bjørn Ketil Myrset) mot A (Advokat Håvar Wiik).
FORFATTER:	Lagdommer Nils Ihlen Ramm, formann. Lagdommer Anne Magnus. Ekstraordinær lagdommer Kjell Gundelsby.

Saken gjelder prinsipalt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag/erstatning, etter salg av borettslagsleilighet.

Ved kontrakt datert 20. august 2001, solgte A sin borettslagsleilighet i --- 66, Oslo, til Rigmor Engen. Overtagelsesdato var 1. oktober 2001. Engen flyttet inn i løpet av november.

A var på tidspunktet for salget mentalt svekket som følge av Alzheimers sykdom. Hun hadde tidligere på året flyttet ut av leiligheten og inn på sykehjem. Leiligheten hadde således stått tom fra ca. påske 2001 og til Engen flyttet inn.

Det var As sønn, B, som bisto sin mor med det praktiske i forbindelse med salget.

På et tidspunkt relativt kort tid etter innflyttingen, oppdaget Rigmor Engen at det var maur i leiligheten. Hun har selv forklart at dette var ca. 14 dager etter innflyttingen. Hun tok kontakt med sin datter Karin Engen, som på vegne av sin mor oppsøkte advokat Bjørn Ketil Myrset. Ved brev av 16. januar 2002 fremmet advokat Myrset på vegne av Rigmor Engen krav om heving av kjøpet overfor megleren. Det er uklart om Rigmor Engen forut for dette hadde reklamert muntlig overfor B.

Megler videresendte brevet til selger, representert ved B. Ved brev av 7. februar 2002 fra advokat Håvar Wiik, ble kravet om heving avslått på vegne av Andresen.

Det har vært et problem for mange av leilighetene på bakkeplan i --- Borettslag at det periodevis kommer jordmaur (sukkermaur) inn i leilighetene, gjerne om våren og på høsten. Dette har trolig sammenheng med konstruksjonsmåten for boligene. Disse er plassert direkte på bakken, uten at det er noen betongsåle under isoporisoleringen. Særlig i forbindelse med rom på bakkeplan der det er varme i gulvet, har det lett for å komme maur.

--- Borettslag ved styret inngikk i april 1999 avtale med skadedyrselskapet Anticimex om sprøyting mot maur tre ganger pr. år. Avtalen er senere blitt forlenget, og borettslaget har fortsatt avtale om sprøyting. Det sprøytes gjerne om våren og på høsten. I tillegg rykker Anticimex ut etter behov. Selskapet får en liste fra borettslaget forut for hver sprøyting med en oversikt over hvilke leiligheter der det er behov for sprøyting. Leiligheten i --- 66 er en av de leiligheter der det er blitt sprøytet, og fortsatt sprøytes.

Til sprøytingen har Anticimex brukt et middel som heter Empire 20, med virkestoffet klorpyrifos.

I borettslaget er det et eget husutvalg, som bl.a. har ansvaret for å arbeide med utryddelse av mauren.

Husutvalget har årlig avgitt en årsberetning til styret. Fra utvalgets beretning for 2000 hitsettes:

Vi arbeider fortsatt med utryddelse av mauren. Det er nå tegnet kontrakt for 2 år med et firma for utryddelse av skadedyr. Vi håper dette kan føre til utryddelse av plagen.

I årsberetningen for år 2000 fra styret i --- Borettslag, er det nevnt at husutvalget det siste år - som tidligere - har nedlagt verdifullt arbeid for borettslaget. Videre er følgende henvisning tatt inn i beretningen:

Det henvises for øvrig til beretningene fra de enkelte utvalg.

Ved stevning til Oslo tingrett av 3. april 2002, reiste Rigmor Engen søksmål mot A med krav om heving eller prisavslag/erstatning som følge av mangel. Tingretten avsa dom 17. januar 2003 med slik *domsslutning*:

1. A frifinnes.
2. Rigmor Engen dømmes til å betale A sakens omkostninger med kr 53.940,- - kronerfemtiretusennihundreogførti - innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse.

Rigmor Engen har i rett tid anket tingrettens dom. Det er anket på grunn av feil bevisvurdering og feil rettsanvendelse. A har tatt til motmæle. Ankeforhandling ble avholdt 11. og 12. mars 2004. Forut for ankeforhandlingen tok rettens formann i lagmannsretten opp spørsmålet om A er prosessdyktig. Ut fra de opplysninger som ble gitt av hennes advokat Håvar Wiik, var det grunn til å tro at A mangler prosessdyktighet. Advokat Wiik kunne opplyse at det ikke tidligere var blitt oppnevnt hjelpeverge for fru A, men at det nå var søkt om at hennes sønn B ble oppnevnt som hjelpeverge i forbindelse med saken. Slik oppnevning fant sted 10. mars 2004 ved vedtak av Oslo overformynderi.

Rettens formann tok deretter opp spørsmålet med prosessfullmektigene om det var en saksbehandlingsfeil at hjelpeverge ikke var blitt oppnevnt for A allerede for tingretten. På grunnlag av redegjørelsen fra advokat Wiik, var det grunn til å anta fru A manglet prosessdyktighet allerede fra saksanlegget. Videre tok dommeren opp spørsmålet om en slik feil måtte føre til opphevelse av tingrettens dom, eventuelt om lagmannsretten kunne oppta saken til hovedforhandling i medhold av tvistemålsloven § 388.

Prosessfullmektigene uttalte seg om dette så vel skriftlig forut for ankeforhandlingen som muntlig ved oppstart av forhandlingen. Ingen av partene motsatte seg realitetsbehandling av lagmannsretten. Lagmannsretten besluttet da å fortsette forhandlingen med sikte på realitetsavgjørelse, slik det fremgår av rettsboken.

Rigmor Engen møtte under ankeforhandlingen og avga forklaring. B forklarte seg som hjelpeverge for A. I tillegg ble det avhørt fem vitner og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Ankende part, Rigmor Engen, har i det vesentligste gjort gjeldende:

Tingretten har tatt feil av faktum på flere punkter.

Dette gjelder for det første når tingretten uttaler at svart jordmaur ikke har direkte skadelige følger. Mauren kan lage ganger i isoporisolasjonen og således uthule denne.

Tingretten tar likeledes feil når den uttaler at jordmaur opptrer kun sporadisk i hus og at de er lett å bli kvitt. Jordmaur er plagsomme og vanskelige å bli kvitt. Tingretten har feilaktig lagt til grunn at det på tidspunktet for tingrettens behandling kun hadde forekommet maur i leiligheten i ca to år. Det er for lagmannsretten dokumentert at Anticimex har sprøytet siden april 1999. Det er også sannsynlig at maurplagen har vært tilstede før dette. Tingretten har feilaktig lagt til grunn at det har formodning mot seg at mauren har tatt permanent bolig under husene. Det er faglig dokumentert at mauren lager permanent bolig i isopor under hus med støpt såle og varmekabel over isoporisolasjonen.

I tillegg til at maur gjør skade, kan den spre smitte til mat og er dessuten plagsom. Rettslig sett foreligger det mangel med hjemmel i avhendingsloven § 3-7. Maurplagen, sammenholdt med at det på salgstidspunktet

var blitt sprøytet i flere år mot denne plagen, representerer en « omstende ved egedomen » i lovens forstand, som selgeren kjente eller måtte kjenne til. A må i denne forbindelse identifiseres med sin sønn. Han har kjent til at det har vært maur og at det har vært sprøytet. Det foreligger bevisst tilbakeholdelse av opplysninger, som tenderer til svik.

På bakgrunn av omfanget av maurplagen, hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysning om maurene og sprøytingen. Rigmor Engen fikk ikke noen slik opplysning. Hadde hun fått det, hadde hun ikke kjøpt leiligheten.

Subsidiært anføres det at leiligheten hadde mangel i det den var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf avhendingsloven § 3-9.

Maurplagen, kombinert med sprøytingen, representerte en vesentlig mangel, og det er grunnlag for heving med hjemmel i avhendingsloven § 4-13. Det foreligger brudd på opplysningsplikten som tenderer til svik, og det er ikke mulig å foreta utbedringstiltak som fører til at maurplagen forsvinner.

Subsidiært kreves det erstatning eller prisavslag. Prisen lå kroner 500.000 over takst. Frykten for det giftige sprøytemiddelet representerer en stor belastning. I tillegg kommer utgifter og ulempe ved at Rigmor Engen må flytte ut fra leiligheten flere uker hver gang det sprøytes, etter råd fra lege. Maurplagen representerer et problem som vil vedvare.

Rigmor Engen har nedlagt slik *påstand*:

I. Prinsipalt:

1. Rigmor Engen har rett til å heve sitt kjøp av boligeiendommen --- 66.
2. A tilbakebetaler kjøpesummen med omkostninger, til sammen kr 2.012.500,-, samtidig med at Rigmor Engen stiller eiendommen til rådighet for A.
3. A betaler erstatning (for prisstigning) begrenset oppad til p.t. kr 300.000,-, fastsatt etter rettens skjønn til Rigmor Engen.

II. Subsidiært:

1. A betaler erstatning/prisavslag til Rigmor Engen begrenset oppad etter rettens skjønn til kr 300.000,-.

III. I begge tilfeller:

1. A betaler Rigmor Engens saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett med tillegg av lovens rente fra oppfyllelsesfrist til betaling skjer.

Ankemothparten, A, har i det vesentligste anført:

Det foreligger ingen mangel med hjemmel i avhendingsloven § 3-7.

Rigmor Engen må anses å ha fått tilstrekkelige opplysninger om forekomsten av maur, ved at det blant kontraktsdokumentene foreligger årsberetning fra styret i --- Borettslag for år 2000, der det er henvist til husutvalgets årsberetning, som igjen omhandler maurplagen. Gjennom dette dokument har kjøper fått foranledning til eventuelt å undersøke nærmere.

Forekomsten av maur og sprøyting representerer ingen « omstende » i lovens forstand. Omfanget av maur har vært og er så liten at man ikke er over terskelen for hva som kan regnes som « omstende ». Det påståtte maurproblem holdes i sjakk ved hjelp av sprøytingen. Det er ikke dokumentert at mauren har tatt opphold i isolasjonen. Selger kan ikke anses å ha kjent til, eller måttet kjenne til, den påståtte maurplage. A har i forbindelse med salget ikke hatt noen kunnskap å bringe videre, på grunn av sin mentale tilstand. Hennes sønn hadde kun sett noen få maur, og han reflekterte ikke spesielt over at han fikk henvendelse om utlevering av nøkkel i forbindelse med sprøyting. Det foreligger således ikke brudd på opplysningsplikten som kan lede til at eiendommen hadde mangel ved salget.

Det foreligger heller ikke mangel med hjemmel i avhendingsloven § 3-9. Det er ikke sannsynliggjort noen skader av bygningsmessig art, og maurplagen holdes i sjakk. Sprøytetmiddelet som er benyttet kan vaskes bort. Leiligheten var under ingen omstendighet i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Det foreligger åpenbart ikke noe vesentlig kontraktsbrudd som kan gi grunnlag for heving.

Det er heller ikke grunnlag for å utmåle noe prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Den praktiske hovedregel er at prisavslag fastsettes til utbedringsomkostningene ved en mangel. I nærværende sak er det ikke dokumentert noen slike omkostninger. Det er heller ikke godtgjort noe annet som kan gi grunnlag for beregning av prisavslag. Det foreligger således ingen fagkyndig vurdering av spørsmålet om maurforekomsten har hatt betydning for eiendommens verdi.

Det er ikke dokumentert noe økonomisk tap, og det er således heller ikke grunnlag for utmåling av erstatning. Det er bare forhold av økonomisk betydning som kan gi grunnlag for prisavslag eller erstatning.

I forhold til saksomkostningsavgjørelsen påberopes det forlikstilbud som ble fremsatt 9. mars 2004.

Ankemotparten har nedlagt slik *påstand*:

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. A tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra oppfyllestidspunktet og til betaling skjer.

Lagmannsretten bemerker:

Spørsmålet om opphevelse av tingrettens dom med hjemvisning, eventuelt realitetsbehandling i medhold av tvistemålsloven § 388

Ut fra det som er forklart om As mentale tilstand, legger lagmannsretten til grunn at hun har manglet prosessdyktighet helt siden saksanlegget. Det skulle derfor vært oppnevnt hjelpeverge allerede under saksforberedelsen for tingretten, jf vergemålsloven § 90 a. At dette ikke ble gjort, må regnes som en saksbehandlingsfeil som faller inn under tvistemålsloven § 383 annet ledd første punktum annet alternativ. Når en absolutt prosessforutsetning har manglet, er det i utgangspunktet grunnlag for opphevelse av tingrettens dom, utenfor ankegrunnene, jf tvml § 385.

Lagmannsretten finner imidlertid at det er grunnlag for å realitetsbehandle saken istedenfor å hjemvise den til ny behandling for tingretten, jf tvml § 388. Saken var ferdig forberedt for lagmannsretten da saksbehandlingsfeilen ble oppdaget, og saken er blitt like godt opplyst for lagmannsretten som den ville blitt ved ny behandling for tingretten. Ingen av partene har motsatt seg realitetsbehandling av lagmannsretten.

Når lagmannsretten selv tar saken opp til realitetsbehandling, finner den ikke grunn til å oppheve tingrettens dom, jf Schei: tvistemålsloven bind II side 1041.

Spørsmålet om det foreligger mangel

Som grunnlag for at det foreligger mangel, har ankende part for det første vist til avhendingslova § 3-7 som lyder slik:

Manglende opplysning om egedomen

Egedomen har mangel dersom kjøperen ikkje har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

Lagmannsretten bemerker at avhendingslova ikke gjelder direkte for overdragelse av andel og partialobligasjon knyttet til borettslagsleilighet, jf lovens § 1-1 og Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 24 . I

partenes kontrakt punkt 6 er det imidlertid, for så vidt gjelder de situasjoner der det kan tenkes å foreligge mangler, bestemt at disse vil være å anse som regulert blant annet i samsvar med hva som følger av avhendingslova § 3-7. For øvrig vil det også følge av alminnelige, kontraktsrettslige prinsipper at selger plikter å opplyse om negative forhold ved salgsobjektet av en viss betydning.

Lagmannsretten kan ikke se at Rigmor Engen som kjøper, i forbindelse med kontraktsinngåelsen, har fått opplysning om maurforekomsten i --- 66 og det forhold at det var inngått avtale om sprøyting. Det er på det rene at det ikke står noe uttrykkelig om dette i kjøpekontrakten av 20. august 2001. Blant kontraktsdokumentene, som det er vist til i kjøpekontrakten, inngår årsberetning for år 2000 fra --- Borettslag. Her er det gitt en henvisning til beretningene fra de enkelte utvalg, herunder til Husutvalgets årsberetning. Det er omtvistet mellom partene om sistnevnte beretning lå ved blant kontraktsdokumentene. Lagmannsretten finner det ikke nødvendig å ta stilling til om kjøper mottok beretningen som en del av kontraktsdokumentene. Beretningen omtaler kun at borettslaget fortsatt arbeider med utryddelse av mauren, og at det er tegnet kontrakt med et skadedyrselskap. Det står således intet i beretningen om at det i --- 66 var maur, og at denne leiligheten var én av de der det ble sprøytet. På grunnlag av bevisføringen må lagmannsretten legge til grunn at Rigmor Engen heller ikke fikk noen muntlig opplysning om forekomsten av maur og sprøyting.

I --- Borettslag har det vært forekomst av maur som er blitt oppfattet som så plagsom at borettslagets styre i 1999 inngikk en avtale med Anticimex om regelmessig sprøyting mot maur. På tidspunktet for salget av --- 66 i 2001, var man inne i den tredje sesongen med sprøyting. --- 66 var blant de leilighetene som var blitt sprøytet siden 1999. At det er en forekomst av maur av et omfang som nødvendiggjør regelmessig sprøyting av et skadedyrfirma, er etter lagmannsrettens oppfatning et forhold ved eiendommen som mange vil oppfatte som negativt, og som en kjøper derfor har rimelig grunn til å få opplysning om. Slik retten ser det, er man over terskelen for hva en selger har plikt til å opplyse om.

Spørsmålet er dernest om selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av maur og avtalen om sprøyting. Ved denne vurderingen må B, etter lagmannsrettens oppfatning, identifiseres med sin mor, A, i det det var han som foresto det praktiske med salg av leiligheten. Lagmannsretten legger til grunn at det i --- 66 har vært maur i hvert fall fra 1999, i det leiligheten var blant dem hvor det skulle sprøytes etter avtalen med skadedyrfirmaet. Det er da sannsynlig at A var klar over forekomsten av maur, selv om det er usikkert hvor bevisst forhold hun hadde til det, siden hun på det tidspunkt - etter det som er opplyst - var begynt å bli svekket av Alzheimers sykdom. B har forklart at hans mor ikke snakket om maur, men at han selv så maur innimellom, både før og etter at hans mor flyttet ut. Etter at A hadde flyttet ut, ble B kontaktet av Ulv Gulbrandsen i husutvalget, som spurte om å få låne nøkler til leiligheten, i det det skulle sprøytes der. Andresen har riktignok forklart at han ikke var klar over at det skulle sprøytes mot maur, men han hadde uansett, etter lagmannsrettens oppfatning, oppfordring til å sjekke nærmere hvorfor det skulle sprøytes. Dette gjelder særlig da leiligheten få måneder senere ble lagt ut for salg. Ut fra bevisføringen er det videre sannsynlig at B, i den perioden han etter sin mors utflytting så til leiligheten, har mottatt skriftlig varsel fra husutvalget om forestående sprøyting på grunn av maurplagen, og ellers mottatt årsberetning med vedlegg der maurplagen er omtalt. Samlet sett mener lagmannsretten at selgeren kjente eller måtte kjenne til maurplagen, jf for så vidt ordlyden i avhendingslova § 3-7.

Rigmor Engen har forklart at hun ikke ville ha kjøpt leiligheten dersom hun hadde vært klar over forekomsten av maur og avtalen om sprøyting. Lagmannsretten har ikke grunnlag for å trekke i tvil denne uttalelsen fra hennes side, og antar i hvert fall at hun ikke ville ha budt så mye for leiligheten som hun gjorde, dersom hun hadde vært kjent med maurplagen. Det har således virket inn på avtalen mellom partene at opplysningen om maurene ikke ble gitt.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at eiendommen hadde mangel som følge av manglende opplysning om maurplagen og avtalen om sprøyting.

Spørsmålet om misligholdsbeføyelser

Rigmor Engen kan heve avtalen dersom mangelen representerer et vesentlig avtalebrudd. Etter det som er kommet frem gjennom bevisføringen, legger lagmannsretten til grunn at mauren ikke er utryddet, men at

maurplagen holdes i sjakk gjennom sprøyting. Lagmannsretten har forståelse for at sprøytingen i seg selv kan oppleves som ubehagelig, særlig fordi det benyttes et virkemiddel som er såpass giftig som klorpyrifos. Rigmor Engen har forklart at hun etter anbefaling fra lege flytter ut fra leiligheten i perioder når det sprøytes. Vurderingen av om det forligger en vesentlig mangel må imidlertid, etter lagmannsrettens oppfatning, i utgangspunktet være objektiv. Det vil si at man ikke kan legge særlig vekt på at Rigmor Engen eventuelt er spesielt følsom mot det sprøytemiddel som benyttes. Videre viser lagmannsretten til opplysning fra Reidar Mehl fra Folkehelse, om at det finnes alternative sprøytemidler i markedet som er mindre giftige enn Empire 20, men like fullt virksomme mot maur. Dette er bekreftet av representanter for Anticimex under ankeforhandlingen. Disse har også bekreftet at den enkelte leilighetsinnehaver kan ha innflytelse på valg av sprøytemiddel.

Selv om det foreligger brudd på opplysningsplikten fra selgers side, kan ikke lagmannsretten se at det er grunnlag for å karakterisere forholdet som svik eller noe i nærheten av det.

Etter en samlet vurdering er lagmannsretten kommet til at forekomsten av maur, med tilknyttet avtale om sprøyting, ikke representerer noen vesentlig mangel som kan gi grunnlag for hevingsrett.

Spørsmålet blir etter dette om det er grunnlag for prisavslag.

Ut fra det som er kommet frem under bevisføringen, legger lagmannsretten til grunn at det ikke er mulig å foreta utbedringstiltak i tradisjonell forstand for å bli kvitt forekomsten av maur. Maurplagen kan holdes i sjakk gjennom sprøyting, men dersom man slutter med sprøyting, må man påregne at mauren kan komme tilbake. Utgiftene til sprøyting betales av borettslaget og representerer en meget begrenset utgift for den enkelte leilighet, dersom man utligner årspremien på samtlige leiligheter. Slik forholdene ligger an i nærværende sak, er det således ikke et aktuelt alternativ å fastsette et prisavslag til kostnadene ved å få mangelen rettet.

Lagmannsretten finner det imidlertid sannsynliggjort at maurplagen, med tilhørende sprøyting, representerer et negativt forhold ved leiligheten som har en verdireducerende effekt. Retten mener således at forekomsten av maur, og det at det regelmessig må sprøytes for å holde maur unna, av folk flest vil oppleves som plagsomt. I tillegg er det opplyst at maur kan representere en viss, om enn begrenset, smitterisiko. Videre er det en mulighet for at mauren kan lage ganger i isoporisolasjonen under huset.

Lagmannsretten har ikke noe sikkert grunnlag for å fastslå hva leiligheten var verdt på salgstidspunktet, uten mangel. Den var taksert til kr 1.500.000,- i juli 2001. Salgssummen var på kr 2.007.000,-.

Lagmannsretten har også et dårlig grunnlag for å vurdere hvilket verdiminus maurplagen representerer. Det er således ikke lagt frem noen faglig vurdering av dette fra takstmann, megler eller lignende. Lagmannsretten er derfor henvist til å foreta et skjønn. Ved skjønnsutøvelsen blir det, etter rettens oppfatning, et moment at det mangelfulle vurderingsgrunnlaget kan belastes ankende part, som kunne gjort mer for å underbygge prisavslagskravet.

På skjønnsmessig grunnlag finner lagmannsretten at et forholdsmessig prisavslag passende kan settes til kr 65.000,-. Det er ikke dokumentert noe økonomisk tap ut over mangelen som kan gi grunnlag for erstatning i tillegg til prisavslag.

Saksomkostninger

Ankende part har etter dette ikke fått medhold i sitt prinsipale hevingskrav, men i det subsidiære prisavslagskrav. Saken er da dels vunnet og dels tapt, og hovedregelen er at hver av partene må bære egne omkostninger, jf tvistemålsloven § 174 første ledd sammenholdt med § 180 annet ledd. Etter lagmannsrettens oppfatning er det forhold i saken som gjør det naturlig å vurdere om ankende part, i hvert fall delvis, bør erstatte ankemotpartens saksomkostninger, i medhold av unntaksbestemmelsen i § 174 andre ledd. Ankende part fikk forut for ankeforhandlingen tilbud om å bli fritatt for ethvert omkostningsansvar og i tillegg få utbetalt kr 50.000,-. Sett i sammenheng med omkostningene ved å gjennomføre ankeforhandlingen, har hun da ikke vunnet noe vesentlig ved å gjennomføre denne. Riktignok ble forlikstilbudet satt frem på et sent tidspunkt forut for forhandlingen, slik at i hvert fall en vesentlig del av omkostningene ved å forberede saken

formodentlig var påløpt, men saksomkostninger av betydning ville likevel blitt spart hvis tilbudet var blitt akseptert. I tillegg kommer at ankende part ikke har lagt frem noe grunnlag for beregning av et eventuelt prisavslag. Det må ha gjort det vanskelig for motparten å vurdere hva som eventuelt var et fornuftig tilbud i saken.

Ut fra en samlet vurdering finner lagmannsretten at det er rimelig at hver av partene dekker sine omkostninger for tingretten, men at ankende part dekker deler av motpartens omkostninger for lagmannsretten. Ankemotparten har i omkostninger for lagmannsretten krevet kr 82.286,40, inklusive mva, hvorav kr 79.360,- utgjør salær. I lys av de forhold som er nevnt ovenfor, finner lagmannsretten at ankende part bør erstatte kr 20.000,- av disse.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

- 1. A betaler i prisavslag til Rigmor Engen 65.000,- - sekstifemtusen - kroner.*
- 2. Hver av partene dekker sine omkostninger for tingretten.*
- 3. I omkostninger for lagmannsretten betaler Rigmor Engen til A 20.000,- - tyvetusen - kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.*
- 4. Oppfyllelsesfristen er 14 - fjorten - dager fra forkynnelse av dommen.*

Sist oppdatert 8. november 2011