

Rettspraksis boligkjøpstvister jan 2017 - november 2018

Prosessuelle spørsmål:

1. HR-2018-203-U - Gjenåpning av dom på grunn av at det ble oppdaget nye mangler som kunne ha betydning for vesentlighetsvurderingen.
2. HR-2018-392-A - Prisavslag på 85.000 kr for kjøperens subjektive verdireduksjon, uten påvirkning av markedsverdien, fordi nyoppført bolig ble plassert annerledes enn det skulle.
3. HR-2017-1834-A - Erstatning mot kontrollerende på grunn av ulovlig brannvegg – ikke medhold- Ikke grov nok feil og begrenset verdi.
4. HR-2017-345 - Skade før overtakelse. Skadene hadde sammenheng med skjulte feil og svakheter i røropplegget i eiendommen. Høyesterett kom til at det ikke var grunnlag for å fravike utgangspunktet om at leiligheten skulle ha vært levert «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse». At skjulte feil og svakheter ga seg utslag i nye skader før overtakelsen, var dermed omstendigheter selgerne var nærmest til å bære risikoen for. Resultatet ville blitt omvendt dersom det ikke var nye skader, men eksisterende skader som tilfeldigvis viser seg før overtakelse.
5. HR-2017-1073 - Fradrag etter vesentlighetsgrensen. 12 år gammelt bad, standardheving 40 %. 3,6% hvis fradrag tas før vesentlighetsvurderingen. 5,5% hvis tas etter. Høyesterett presiserer også forståelsen av prosentlæren. "Når utbedringskostnadene skal fungere som et uttrykk for alvorligheten og omfanget av avviket, kan jeg ikke se at det bør gjøres et fradrag for standardheving før det foretas en prosentberegning. Etter dette skal det legges til grunn at utbedringskostnadene i denne saken utgjør cirka 5,5 prosent av kjøpesummen."
6. LE-2018-139203 – Begjæring om bevisopptak ved befaring av eiendom tatt til følge som tilstrekkelig begrunnet. Det ble ansett særlig viktig for ankemotparten å få tilgang til det sentrale realbeviset i saken under saksforberedelsen.
7. LA-2018-8356 – Spørsmål om utmåling av prisavslag og hva som skal anses som nødvendige arbeider.
8. LG-2017-161746 – Krav om heving førte frem. Lagmannsretten la vekt på selgers fortielse om en tidligere rettssak om samme eiendom som ble rammet av bestemmelsene om opplysningsmangel.
9. LH-2017-175220 - Prisavslag, men ikke erstatning tilkjent. Sakkyndig bistand ansett som prisavslag.
10. LA-2017-34172 - Prisavslag på 135.000 kr gitt i motsetning til tingretten for opplysningsmangler. " ikke holdepunkter for at A hadde positiv kunnskap om disse manglene. Imidlertid finnes ikke selger å ha noen rimelig grunn til å være uvitende om manglene. Han har bodd i huset i mange år og kjenner det godt."
11. LB-2017-91439 – Eierskifteselskapets regress mot selger på grunn av tilbakeholdt informasjon om at det var innhentet en rapport om fuktproblemer i kjelleren før salget.
12. LB-2017-23113 Erstatning mot takstmann for manglende opplysninger om multimur førte ikke frem, selv om selgeren hadde blitt pådømt prisavslag. Dette var ikke noe takstmennene måtte kjenne til.
13. LB-2017-9047 - Flere forhold som kjøper i hovedsak taper. Rettingstilbud ansett gitt uten forbehold, selv om det ikke var full beskrivelse av hvordan rettingen skulle skje. " Et tilbud om retting må derfor også være noenlunde konkret med hensyn til hva som vil bli gjort og hvordan, slik at kjøper får en viss mulighet til å vurdere om det er godt nok. På den annen side kan det ikke kreves at selger går i detalj om hvordan han vil gå frem".
14. LE-2017-10778 - Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter avhendingsloven. Under saksforberedelsen for lagmannsretten ble det avdekket nye mangler ved boligen. Protector Forsikring ASA aksepterte kort tid før ankeforhandlingen at de nye forholdene berettiget prisavslag, og dekningen etter eierskifteforsikringen var dermed uttømt. Lagmannsretten tok ikke til følge kjøpernes begjæring om fraværdom mot selger for et beløp tilsvarende den del av mangelskravene som beløpsmessig oversteg/falt utenfor forsikringsdekningen. Selger var pålagt personlig møteplikt, men uteble uten å ha sannsynliggjort at hun hadde gyldig fravær. Påstandsgrunnlaget fremstod ikke åpenbart uriktig, men kunne ikke anses å ha vært meddelt selgeren slik dette ble påberopt under ankeforhandlingen
15. LA-2014-55315 - Prisavslag og erstatning på 1,7 millioner kr. Tingretten kom til 498.000 kr, fordi flere poster ble ansett for sent reklamert. " Kjøperen forholdt seg etter første og andre reklamasjon til det som Am Trust opplyste til og krevde av dem med hensyn til å fremskaffe dokumentasjon for årsak, omfang og utbedringskostnader, og for å oppfylle alminnelige bevisbyrderegler. Dette synes for øvrig å innebære strengere krav enn det som etter avhendingsloven kreves for såkalt nøytral reklamasjon. Avklaring av tilstand viste seg etter hvert å være mer komplisert og vanskelig enn forventet, og foranlediget en bygningsteknisk utredning fra november 2011 inntil skriftlig rapport forelå i mai 2012. "
16. LA-2017-57726 - 4,97 % av kjøpesummen ikke ansett som vesentlige mangler ved en hytte. Vektlagt at hyttas beliggenhet sentral del av kjøpesummen, kjøperne hadde ikke undersøkt eller tatt forbehold på krypkjelleren.

Rettspraksis boligkjøpstvister jan 2017 - november 2018

17. LA-2017-73331 - Gjenåpning avvist, da skadene under terrassen burde vært avdekket under opprinnelig behandling av saken.
18. LA-2016-73764 - Saken gjelder krav om erstatning for tap oppstått for selger ved deknings salg av boligeiendom. Sentralt står spørsmålet om kjøperen hadde rett til heving av kjøpet av eiendommen på grunn av påståtte mangler. Dissens.
19. LB-2017-136510 - Ikke gjenåpnet sak, fordi de nye forholdene var nye mangler enn det som var avgjort tidligere.
20. LB-2016-67390-2 - Saksomkostninger krevd med 1,1 mill, fastsatt til 625,000 kr. Spesielle forhold i saken mot eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, som forsvarte et høyere krav en alminnelig etter avhendingsloven.
21. LB-2016-41214 - Fristillelse av innestående beløp på oppgjørskonto hos megler. Det var vedvarende forhandlinger mellom kjøper og selger om utbedring av feil, mangler og gjenstående arbeider. Kjøpers krav på retting kunne ikke anses foreldet.
22. LE-2016-278 – Re integra - avtaleloven § 39. Avlyste bud tre timer etter fordi de angret seg. Lagmannsretten kom i motsetning til tingretten til at kjøperne var bundet.
23. LF-2017-147599 - Saksomkostninger. Saken vunnet i det vesentlige med et prisavslag på 300.000 av et krav på 1050.000.
24. LF-2016-103992 - Krevde heving og erstatning, subsidiært prisavslag. Kjøperen hadde solgt boligen videre. Lagmannsretten kom til at det forelå avtalerettslige mangler, men ikke at det forelå rett til heving. Prisavslaget ble satt til 250 000 kroner, som utgjorde utbedringskostnadene. Det var ikke grunnlag for et prisavslag som tilsvarte verdifallet ved det senere salget
25. LF-2015-183075 - Domsresultatet lå betydelig lavere enn beløpsmaksimum i kjøpers påstand. Selger påstod frifinnelse. Tingretten mente kjøper hadde vunnet saken og tilkjente saksomkostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2. Lovanvendelsen var riktig.
26. LF-2016-110115 - I motsetning til tingretten kom lagmannsretten til at heving ikke kunne føre frem. Utbedringskostnad ca 5% av kjøpesummen. Prisavslag gitt med 100.000 kr. Kjøper måtte betale saksomkostninger for tingretten, da prisavslagspåstanden først ble påberopt for lagmannsretten.
27. LG-2017-66137 - Kjøper erstatningsansvarlig for 2,2 millioner kroner på grunn av deknings salg. Eiendommen ikke ansett mangelfull.
28. LG-2016-81263 - Reklamasjon på lekkasje i tak fremsatt for sent. Nøytral reklamasjon ble ikke fulgt opp før etter 18 måneder. Dette fant lagmannsretten var for sent i forhold til fristen i § 4-19. Konkret bevisvurdering av kjøpernes aktivitet. Spørsmål om selger var bundet ut fra å ha gitt seg inn på realitetsdrøfting.

Areal/tomt:

29. HR-2017-2102-A - Krav mot arkitekt på grunn av feil areal - medhold, men ansvaret redusert pga medvirkning.
30. LB-2017-27522 - Terrassen på nyoppført leilighet 12 m2 mindre enn oppgitt. Areal ansett som netto gulvareal ikke bruttoareal. 350.000 i prisavslag, som tingretten.
31. LA-2016-83184 - I salgsdokumentene var det oppgitt at med hovedeiendommen fulgte det en tilleggstomt. Tomten hadde eget matrikelnummer, egen gateadresse og den var i sin tid regulert for boligformål. Kjøper av hovedeiendommen søkte om oppføring av bolig på tilleggstomten, men fikk til svar at det ikke var hjemmel for å etterkomme søknaden. Spørsmålet i saken var om dette var en mangel. Flertallet kom til at det ikke forelå noe avvik til det avtalte, og at det derfor ikke forelå en mangel, jf. avhendingsloven § 3-1. Mindretallet la vekt på at salgsdokumentene omtalte tilleggstomten på en måte som skapte en realistisk forventning om at den kunne bebygges.
32. LB-2016-68329 - Tomter solgt uten sjøutsikt. Prisavslag med 350.000 kr pr leilighet.
33. LB-2016-34319 - Prisavslag for arealsvikt etter kjøp av en loftsleilighet på Frogner i Oslo. Ved salget var det fremlagt takst som opplyste at leiligheten var 76 kvadratmeter (P-rom), mens den reelt viste seg å være 71-72 kvadratmeter (5,3-6,6% avvik). Lagmannsretten kom under tvil til at avviket ikke utgjorde en mangel. avvikets størrelse, som lå i nedre sjikt for hva som kunne anses som en mangel. Videre vektla lagmannsretten at leiligheten hadde et betydelig gulvareal som hadde bruksverdi selv om det ikke var målbart (uegentlig arealavvik), og at leiligheten også hadde andre kvaliteter som tilsa at avviket i forhold til "avtalt kvadratmeterpris" ble mindre fremtredende enn for mer kurante boliger med mindre særpreg. Dette gjaldt særlig en spesiell takterrasse med 360 graders fri utsikt.
34. LF-2016-114800 - Utbyggingstomt i myrområde med mangelfullt grunnarbeid. Krav mot geolog, entreprenør og tidligere utbygger. Reduksjon i kravet på grunn av medvirkning.

Rettspraksis boligkjøpstvister jan 2017 - november 2018

35. LG-2017-138721 – Prisavslag i nyoppført bolig gitt for manglende parkeringsplass.
36. LG-2017-1768 - Kjøperen av en eiendom på to mål krevde prisavslag og erstatning for uriktige og ufullstendige opplysninger om tomtens beskaffenhet og den reguleringsmessige statusen av eiendommen. Lagmannsretten kom til at verken meglere eller selgeren hadde opptrådt uaktsomt ved ikke å formidle informasjon og opplysninger om tomten, og det kunne vanskelig sees at dette ville innvirket på kjøpet.
37. LG-2016-127916 - Ankende part fikk ikke medhold i krav om prisavslag etter kjøp av eierseksjon. Eierseksjonens leilighet hadde mindre areal enn oppgitt i annonsen, og lagmannsretten fant at dette utgjorde en mangel i henhold til selgers ansvar for feilaktige opplysninger. Etter en helhetsvurdering forelå det ikke markedsmessig verdiminus ved eierseksjonen ut over utbetalt beløp på 100.000 kr. " Etter lagmannsrettens bevisvurdering legges likevel i det følgende til grunn at opplysningen for Jåstads vedkommende har virket inn på avtalen, og at den feilaktige opplysningen ikke i tide ble rettet på en tydelig måte slik at bestemmelsens annet ledd ikke får anvendelse... Selv om det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand er det et ytterligere vilkår for krav om prisavslag at denne mangelen representerte et verdiminus ved det solgte. Suma har anført at Jåstad ikke har lidt noe økonomisk tap... Et prisavslag forutsetter et markedsmessig verdiminus. På dette punkt er det Jåstad som har bevisbyrden, både for at det foreligger et markedsmessig verdiminus og eventuelt hvor stort det er. Det markedsmessige verdiminus må dertil overstige 100 000 kroner som allerede er utbetalt av Suma sin takstmann. Lagmannsretten er under tvil kommet til at det ikke er grunnlag for prisavslag utover det Jåstad allerede har mottatt."

Sameie:

38. HR-2016-901 - Fradrag innbo/bygningsforsikring. Kjøperens prisavslagskrav måtte reduseres med det beløp kjøperen hadde fått utbetalt under sameiets bygningskadeforsikring til dekning av følgeskadene. Det ble vist til at forsikringsbeløpet i utgangspunktet var selgerens eiendom, siden skaden hadde inntruffet i selgerens eiertid.
39. LA-2016-52157 - Borettslaget og en andelseier tilkjent prisavslag for mangler ved tak og isolering i vegger. Lagmannsretten fant at det var reklamert i tide og at kravene ikke var foreldet.
40. LB-2016-67390-1 - Prisavslaget knyttet til drenering og brannsikring tilkjent etter eierseksjonsbrøk, mens prisavslaget for utbedring av gulv skulle tilkjennes fullt ut. For å bringe leiligheten i kontraktsmessig stand, krevdes søknadspliktig bruksendring av det aktuelle arealet. Saken reiste derfor en rekke spørsmål knyttet til plan- og bygningsloven og forskrift om tekniske krav til byggverk. Saken reiste også spørsmål om aksept av mangel. Lagmannsretten kunne ikke se at en arealmangel knyttet til kjellerbod var akseptert av kjøper selv om han ikke hadde gjort mangelen gjeldene da han oppdaget den under overtakelsesforretningen. Lagmannsretten kom videre til at kjøper ikke var henvist til å kreve sine utgifter til sakkyndig dekket etter tvisteloven, men også i utgangspunktet kunne kreve disse erstattet.
41. LF-2016-136500 - Mangelskrav knyttet til størrelsen på parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg. En rekke seksjonseiere reiste søksmål mot utbyggingsselskapet med krav om utbedring av tildelte plasser, subsidiært prisavslag. I motsetning til tingretten kom lagmannsretten til at det var reklamert i tide. Dommen behandler de generelle krav til parkeringsplasser med utgangspunkt i funksjonskravene i teknisk forskrift. Lagmannsretten kom til at plassene gjennomgående var for smale med bakgrunn i anbefalte minimumsløsninger fra SINTEF Byggforsk. Kravet om utbedring førte ikke frem. Prisavslag ble tilkjent 37 av 49 seksjonseiere.
42. "De fleste leilighetene ble overtatt i mai 2013... Vanlige forbrukere vil gjennom parkering i ulike offentlige og private parkeringshus ha opplevd at størrelsen på parkeringsplassene varierer. De fleste har ikke kunnskap om hvilke krav som kan stilles til en parkeringsplass... styret i sameiet gjennom sitt varselbrev i juni 2013 fremsatte en foreløpig reklamasjon på vegne av seksjonseierne. Lagmannsretten finner det videre sannsynliggjort at styret i sameiermøte 3. oktober 2013 – der de fleste seksjoner var representert – fikk muntlig fullmakt fra sameierne til å følge opp saken videre... Partenes dialog om mangelsspørsmålet gjennom en relativt lang periode medfører imidlertid at seksjonseierne hadde god grunn til å tro at reklamasjonsfristen ikke ville bli påberopt, jf. rettspraksis om realitetsdrøftelser. At fristspørsmålet først ble bragt på bane etter halvannet år, medfører at retten til å påberope fristforsømmelse er tapt ved passivitet.»
43. LH-2016-130230 - Krav om erstatning rettet mot eiendomsmegler og selgerne av bolig i sameie. Ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, eiendomsmeglingsloven § 6-3 og § 6-7, samt avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Megler hadde ikke positivt opplyst at eksklusiv bruksrett til areal i medhold av vedtektene § 3, kunne endres etter vedtektenes § 6.

Rettspraksis boligkjøpstvister jan 2017 - november 2018

Lovlighetsmangler:

44. HR-2017-515 - Erstatning for verdireduksjon. To tilhørende hybler ikke var godkjent for varig opphold. At hyblene genererte gode inntekter, var fremhevet i markedsføringen. Det var enighet om at den rådighetsmangelen dette representerte, ga kjøperne krav på erstatning for sitt direkte tap. Høyesteretts flertall på tre dommere kom i likhet med lagmannsretten til at erstatningen måtte fastsettes med utgangspunkt i verdireduksjonen som rådighetsmangelen medførte. Denne, og ikke utbedringskostnadene, ga det mest treffende uttrykket for kjøpernes direkte økonomiske tap, selv om utbedringskostnadene ville ha blitt høyere enn verdireduksjonen.
45. HR-2016-2264 - Meglers ansvarsforsikring ble ansvarlig ovenfor eierskifteselskap for at det manglet brukstillatelse. Det ble vist til at megleren har en lovbestemt plikt til å utarbeide salgsoppgave, og at det måtte ha vært påregnelig for ham at eierskifteforsikringsselskapet baserte forsikringen på at salgsoppgaven var riktig og fullstendig. Kravet til nærhet mellom megler og eierskifteforsikringsselskap var oppfylt. Meglerens lovbestemte uavhengighetsplikt kunne heller ikke føre til bortfall av ansvar.
46. LB-2016-32743 - Kjøper og selger hadde inngått avtale om prisavslag på 1,6 millioner kroner etter kjøp av en bolig som opprinnelig var oppført som firemannsbolig, men senere ombygget til tremannsbolig. Bakgrunnen for avtalen var at kjøper mente det forelå en mangel fordi boligen var markedsført som firemannsbolig, men godkjent som tremannsbolig. En tilbakeføring til firemannsbolig ville i så fall utløse krav om byggesøknad som måtte vurderes etter gjeldende byggt teknisk forskrift og gjeldende reguleringsplan. Lagmannsretten kom i likhet med tingretten til at forliksavtalen måtte settes til side etter avtaleloven § 36, og at boligen var godkjent som firemannsbolig slik at det heller ikke forelå noen mangel som kunne gi grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven.
47. LG-2016-202016 - Ansett som vesentlig mangel at ingen av de større eller mindre byggetiltakene på eiendommen var søkt byggetillatelse for. Eiendommen lå i LNF område og krevde dispensasjon. Selger ville rette ved å søke dispensasjon. Når ingen bygg er godkjent blir eiendommen ved søknad om dispensasjon å anse som ubebygget. Lagt til grunn at dispensasjon overveiende sannsynlig ikke ville bli gitt.
48. LG-2014-94072 - Saken gjelder regresskrav etter kjøp av en andelsleilighet i et borettslag. Lagmannsretten fant at det var grunnlag for heving av en avtale om kjøp av en andelsleilighet i et borettslag fordi leiligheten ikke var lovlig for beboelse. Lagmannsretten fant videre at bestemmelsen i avhendingsloven § 4-19 (3) kom til anvendelse slik at reklamasjonsfristen på 5 år ikke kunne påberopes.

Fukt og råte:

49. LA-2018-11247 – Eiendommen var i vesentlig dårligere stand og det ble tilkjent prisavslag for fukt- og råteskader i boligens underetasje.
50. LA-2017-149237 – Krav om heving for påstått opplysningsmangel om tidligere fuktproblem førte ikke frem. Vektlagt at eiendommen ble solgt med en rekke risikopplysninger.
51. LA-2016-103197 - Prisavslag for taklekkasje, men ikke for mus/rotter. Ikke hatt rotteproblem siste tid, kun mus til tider.
52. LB-2016-81429 - Heving av boligkjøp på grunn av fukt, råte, sopp og storkmaur. Tingretten kom til prisavslag på 200.000 kr. "...etter sin karakter alvorlige mangler ved bygningen... manglene vil utgjøre en betydelig del av kjøpesummen, og at boligen ikke er beboelig før all muggsopp er fjernet, taler både omfanget og arten av manglene for heving... usikkerheten knyttet til utbedring av manglene, hvor lang tid dette vil ta, hvilke arbeider som vil være nødvendig å gjøre, hvilke ulemper arbeidene vil medføre og hvor mye arbeidene vil koste... unnløst å gi opplysninger om forhold ved eiendommen som ville bidratt til å beskrive dens tilstand."
53. LF-2016-162689 - Reklamasjon på ny bolig - prisavslag for 5 av 6 seksjonseiere. Vannlekkasjene ble avdekket 8-9 år etter overtakelsen og ble ansett som en mangel utbygger var ansvarlig for. Det løp ingen absolutt reklamasjonsfrist fordi det var reklamert over samme mangel i 2006, jf. Rt-2013-865 Rustskadedommen.
54. LH-2016-151610 - Prisavslag etter avhendingsloven knyttet til nybygg overtatt i 2007. Kontraktsforholdet reguleres av avhendingsloven. Partene var enige om at det forelå en mangel ved eiendommen i form av utette tak og vegger i et trapperom i borettslagets fellesareal. Partene var enige om at kjøper ved reklamasjon i 2009 hadde reklamert over mangelen innen rimelig tid og innen utløpet av den absolutte reklamasjonsfristen på fem år. Utbedringsforsøk viste seg ikke å være vellykket. Ny lekkasje ble avdekket i 2015. Lagmannsretten kom til at foreldelse ble avbrutt ved selgers erkjennelse i 2009, jf. foreldelsesloven § 14, og at det da løp en ny alminnelig

Rettspraksis boligkjøpstvister jan 2017 - november 2018

foreldelsesfrist på tre år som var utløpt i 2015, jf. foreldelsesloven § 20. Det løp imidlertid en tilleggsfrist på ett år, jf. foreldelsesloven § 10 nr. 1, som var blitt avbrutt i tide ved at kjøper reiste søksmål ved tingretten. Kravet var også i behold ved at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid etter å ha oppdaget eller burde ha oppdaget skaden i 2015.

Baderom:

55. LA-2018-8356 – Kjøper tilkjent prisavslag for mangler på et baderom som ble modernisert 10 år før salg. Selger hadde opplyst at arbeidet på badet var utført av «ukjent faglært». Lagmannsretten vektla at arbeidene ikke kunne være fagmessig utført og at selger ikke kunne bidra med å oppklare hvem som hadde utført arbeidet. Kjøper tilkjent prisavslag på kr 170 000 etter et standardfradrag på kr 70 000 for alder.
56. LB-2016-208063 - 40 år gammel eiendom med en rekke mangler pusset opp av selger ved egeninnsats. Baderom og noen mindre feil gitt medhold.

Drenering:

57. LG-2018-15799 – Eiendom fra 1973 solgt med ny drenering fra 2008. Det forelå en uriktig opplysning da en av sidene på huset ikke var tilfredsstillende drenert i 2008, og kjøper ble tilkjent et prisavslag for utbedringskostnaden på kr 176 250. Ikke grunnlag for standardfradrag.
58. LA-2017-17553 – Kjøperen tilkjent erstatning for mangler ved fuktsikring/drenering. Anken forkastet.
59. LB-2017-89636 - Ikke gitt prisavslag for 30 år gammel drenering, uavhengig av årsaken til at dreneringen ikke virket og selv om dreneringskostnaden utgjorde 30% av boligens verdi.
60. LB-2016-76 - Prisavslag for fukt/vanninnsig i enebolig, jf. avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9, 2. punktum. 25 år gammel drenering. Forsikringselskapet hvor selger hadde tegnet eierskifteforsikring, ble frifunnet i tingretten. Lagmannsretten kom til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. § 3-9, 2. punktum, og tilkjente kjøper 300 000 kroner i prisavslag, etter fradrag for fordelene ved utsettelse av dreneringskostnader. Også gitt prisavslag for utgifter til fagkyndige
61. LG-2016-146392 - Ikke tilkjent prisavslag - blant annet for mangelfull drenering - for 37 år gammel bolig.

Skadedyr:

62. LF-2018-7613 - Selger frifunnet for museskader. Anken forkastet.
63. LA-2017-128009 - Prisavslag for rotteskader tilkjent med 480.000 kr. Tingretten kom til omvendt resultat. "... sannsynliggjort at skadeomfanget var betydelig, og at det var nødvendig å skifte ut all isolasjonen slik Johansen har gjort, blant annet av hygieniske grunner. Etter omstendighetene legger ikke lagmannsretten vekt på at Johansen foretok utbedringsarbeidene før en fagkyndig person hadde sett på den gamle isolasjonen. Hans reklamasjonskrav ble avvist av Protector, og han oppfattet at han selv måtte dokumentere skadeomfanget. Det gjorde han fortløpende ved å ta bilder av hva som ble avdekket i etasjeskillet ettersom han tok for seg det enkelte rom.
64. LB-2015-200431 - Det var stokkmaur i et hus, og dette ble bekjempet. Ved salget ble det opplyst at det hadde vært maur og at disse var bekjempet. Etter overtagelse dukket det opp stokkmaur. Lagmannsretten la til grunn at det ved overtagelsen ikke var stokkmaur som kunne formere seg, og at stammen døde ut. Det var gitt korrekte opplysninger og selger hadde ikke holdt informasjon unna. Eiendommen hadde ikke mangel, og kjøper fikk ikke medhold i kravet på erstatning og prisavslag.
65. LG-2017-45089 - Heving tilkjent på grunn av rotteplager, som ikke hadde bedret seg etter 2 års botid. Ikke gitt fradrag for prisfall på eiendommen i perioden. " Sentralt for lagmannsrettens vurdering er den nevnte usikkerheten knyttet til hva som skal til for at mangelen kan utbedres og hvor mye dette arbeidet vil koste. Det vises særlig til at rotteproblemet så langt har vedvart over flere år, til tross for gjentatte utbedringsforsøk. Det foreligger også usikkerhet knyttet til det totale skadeomfanget. Slik lagmannsretten ser det er usikkerheten rundt disse forholdene så stor at et prisavslag ikke vil kunne gjenopprette avtalebruddet. I tillegg er det lagmannsrettens vurdering at anken på parter har opptrådt klanderverdig i salgsprosessen".

Rettspraksis boligkjøpstvister jan 2017 - november 2018

Diverse mangler:

66. LH-2018-27029 – Mangel ved vinterhage på nybygd leilighet førte ikke frem. Bustadoppføring.
67. LH-2018-13660 – Ansett å være en mangel at det ikke ble opplyst om bygningsavfall/forurensing i grunnen, men retten fant at dette ikke hadde innvirket på avtalen.
68. LB-2017-2096 - Høy takst ga ikke grunnlag for prisavslag fordi kjøper mente han hadde betalt for mye.
69. LE-2017-90672 - Ikke gitt prisavslag for at grunnen var forurenset på 60-tallet som gjorde at man ikke fikk byggetillatelse. Forurensingen skyldes lagring av avfall som var vanlig på 60-tallet.
70. LG-2017-183242 – Prisavslag på 100.000 kr for mangler ved lys-spotter. Det var avkrysset i egenerklæringen på at arbeidet var utført av faglært men opplyst i skjemaet at montert av selger.
71. LH-2017-195169 - Saken gjelder krav om heving av avtale og krav om erstatning etter kjøp av tomt uten byggetillatelse nær riksveien. Lagmannsretten fant at kjøperne var nærmest til å bære risikoen for at tomten lot seg bebygge. At eiendommen ble omtalt som boligtomt selv om den ikke lot seg bebygge var ingen mangel.
72. LA-2017-57726 - 4,97 % av kjøpesummen ikke ansett som vesentlige mangler ved en hytte. Vektlagt at hyttas beliggenhet sentral del av kjøpesummen, kjøperne hadde ikke undersøkt eller tatt forbehold på krypkjelleren.
73. LB-2016-135515 - Kjøp av bygård på 35 mill kr hvor det lå et latent skattekrav på ca 5. mill. Kjøper holdt igjen hele kjøpesummen og selger ble gitt medhold i hevingsadgang. Dissens.
74. LB-2016-66842 - Kjøper av bruktbolig krevde prisavslag for diverse mangler ved eiendommen samt erstatning for skade oppstått ved gravearbeid. Tingretten tilkjente i alt 1,5 mill. pluss renter. Anke førte ikke fram. Lagmannsretten fant i tråd med tilråding fra oppnevnte sakkyndige at det ikke var grunnlag for høyere prisavslag eller erstatning.
75. LE-2016-134930 - Lagmannsretten kom, i motsetning til tingretten, til at kjøper ikke kunne heve kjøp av boligeiendom som var solgt «som den er». Lagmannsretten fant at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at det var pågående setninger i boligen, i hvert fall ikke av noen særlig betydning. Prisavslag 40.000 gitt for rør og elektrisk, men pålagt saksomkostninger.
76. LG-2016-30415 - Kjøper av bolig ble gitt prisavslag med kr. 475.000 for mangler ved svømmebasseng, varmeanlegg og drenering, jf. avhl. § 4-11, jf. § 3-9. Reklamasjon var fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Dissens.
77. LG-2016-75057 - I salgsprospektet for oppføring av fritidseiendommer i et byggefelt var det angitt at alle kjøpere ville få mulighet for båt plass like ved hyttene. Etter kjøpet ble det avklart at utbygger likevel ikke kunne levere båt plass. Lagmannsretten fant at det var gitt uriktige opplysninger om båt plass som utgjorde en mangel etter bustadoppføringsloven § 27 jf. § 25, og at kjøperne hadde krav på prisavslag på 250 000 kroner.
78. LH-2017-103883 - Diverse mangler utmålt til 640.000 r. Eierskifteselskapet hadde betalt 400.000 kr.
79. LH-2017-99605 - Prisavslag ikke tilkjent for frostsprengte blandebatterier, manglende byggesøknad for innebygget rom, samt fuktskader på innebygget rom. Som tingretten.
80. LH-2017-16972 - Mangelfull brannsikring av nybolig tilkjent prisavslag med 750.000 kr. Mangelfull takkonstruksjon foreldet.
81. LH-2016-169518 - Manglende isolasjon av yttervegger, tross selgers opplysning om at disse var etterisolerte, utgjorde mangel. Det var ikke reklamert for sent. Flertallet kom til at råte i gulvåser lagt direkte på grunnen uten fuktsikring i tilbygget fra 1980 - ikke utgjorde en mangel. Prisavslag utmålt til 250 000 kroner.
82. LH-2016-99138 - Ca. 30 år gammelt bolighus med integrert garasje var solgt "som den er" for 4 850 000 kroner. Av takst og salgsprospekt fremgikk blant annet at huset hadde halvmur av leca/betong. Dette var ikke riktig, og selger erkjente at det var gitt uriktige opplysninger. Lagmannsretten kom til at selger ikke hadde oppfylt sin bevisbyrde for at de uriktige opplysningene ikke kunne anses å ha virket inn på avtalen, og kjøperne ble tilkjent skjønnsmessig prisavslag på 220 000 kroner for oppføring av mur og vegger på garasjedelen. For øvrige vegger/mangelfull mur og for gulvet i hoveddelen av huset, var det reklamert for sent
83. LG- 2017-161746 – Heving tilkjent i Lagmannsretten. Tingretten kom til prisavslag på 630.000 kr.
84. LA-2016-187936 - Prisavslag med 850.000 kr, men ikke heving, da det ikke var vanskelig å få utbedret og ingen usikkerhet om fortsatt bevegelse. Tingretten kom til 250.000 i prisavslag. Protector av slo tilbud om 700.000 som var protokollert i rettsmeglingsprotokollen." Derimot har de fått medhold av betydning, og det foreligger tungtveiende grunner som tilsier at de bør tilkjennes en vesentlig del av saksomkostnadene for tingrett og lagmannsrett, jf. tvisteloven § 20-3. Lagmannsretten viser til sakens art og omfang, og at det tilkjente beløpet er mer enn tre ganger det forlikstilbud som ble gitt av Protector før saksanlegg."