



FOLLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 11.12.2019 i Follo tingrett, Ski

Saksnr.: 19-049344TVI-FOLL

Dommer: Tingrettsdommer Anne C. Buer

Saken gjelder: Krav om prisavslag/erstatning

Rita Johnsen Eggum	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Thomas-Andre Digre Sandvik	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Linda Therese Owesen-Lein	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Kim Marius Berg	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Bendik Vormeland Rø	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Rasmus Lindhardt Birkelid	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Hilde Vonheim Ulrichsen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Børje Bremnes	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Heidi Halvorsen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Runar Baune	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Pål Eggum	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Laila Elisabeth Nordholm	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Mona Liland Aabel	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Ragnhild Beate Baier Hulback	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Mona Russ Arnestad	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Arild Lyder Alvær	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Thomas Pagander	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Vegard Halden Vinje	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Pål Espen Hulback	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Kristine Sundseth	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Kristian Hovde Liland	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Hanne Hovdedalen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Anne Lise Halvorsen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Christian Utvåg Paulsen	Advokat Karoline Røvik Zeiner

Yngvar Arnestad	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Espen Øygaard	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Espen Thunestvedt	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Aud Solveig Lien	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Daniel Olaf Hansen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Cathrine Arnason Bøe	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Grensen Park Boligsameie	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Odd Martin Valle	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Jeanette Ulsten Sælen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Kari Hild Køste	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Børre Kleven	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Lisa Steinnes Rø	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Christian Ulsten Sælen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Kjetil Bakkeli	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Eivind Vonheim Ulrichsen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Sissel Katrine Engeseth	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Ellen Margrethe Noren	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Vidar Kletvang	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Marianne Kristin Sørensen Berg	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Morten Haukaas	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Daniel Straume	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Nina Kristine Stein Helland	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Nina Opheim Dale	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Tina Divaris	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Geir Rasch	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Irene-Rama Halden Vinje	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Anne Merete Lien	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Anders Christiansen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Linda Mitchley	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Stina Camilla Gundersen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Fredrik Kjæreng	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Gunn Inger Hansen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Isak Sven Andreas Andersson	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Jøraandstad	
Simon Salamonsen Riis	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Bjørn Reidar Grønvold	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Victoria Prigel Mangen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Karianne Iben Andrea Lanes	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Anne Hilde Torvik	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Svein Helge Andersen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Toril Andersson Jøraandstad	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Mirjam Storflor Kjæreng	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Iris Bjørk Sævarsdottir Sandvik	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Sølvi Gilberg	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Karl Erik Anders Grundberg	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Thomas Pettersen	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Natali Nader Viken	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Ole Martin Viken	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Jonas Kjerpeseth	Advokat Karoline Røvik Zeiner
Marit Olsson Sandstad	Advokat Karoline Røvik Zeiner

DOM

I Saken gjelder

Saken gjelder spørsmål om avdekking av skjeggkre, sølvkre og støvlus i 52 rekkehus og fellesareal i Grensen Park Boligsameie gir rett til prisavslag etter avhendingsloven og bustadsoppføringsloven ovenfor utbygger Axer Bolig AS. Saken reiser også spørsmål om det er reklamert rettidig og om kravene er foreldet og om eventuelle utbedringskostnader skal fastsettes i forhold til bruk av åtemiddel Advion Cockroach eller ved fuktsanering og om det i tillegg foreligger tap i form av verdiforringelse for eiendommene med skjeggkre.

II Framstilling av saken

Axer Bolig AS har siden 1999 utviklet et stort antall nye boliger sentralt på Østlandet og Vestlandet og der hovedsakelig i Bergensområdet. Axer Bolig AS er et datterselskap av Axer Eiendom AS som inngår i Borgerhaug Gruppen AS.

Axer Bolig AS inngikk i desember 2010 avtale med Follohus AS som totalentreprenør for bygging av 54 boligenheter, i form av rekkehus som i dag er Grensen Park Boligsameie. Byggeprosjektet ble påbegynt i juni 2011 og var organisert i tre byggetrinn. Det var 5 typer rekkehus med et areal fra ca. 125-162 m² med priser fra ca.kr. 3.500 000 til ca. kr.4.500 000.

For orden skyld nevnes at der retten betegner saksøkerne med nr., «*saksøker 1, saksøker 2*» osv, vises det til saksøkerne slik de fremkommer i stevningen

Byggetrinn 1 som besto av 25 rekkehus ble overlevert i perioden fra 1.oktober til 15.november 2012. Disse rekkehus har adresse Grenseveien, partallnummer, fra nummer 52 til og med 100. Saksøker 2 til og med saksøker 43 knytter seg til 23 av disse rekkehus.

Byggetrinn 2 som besto av 20 rekkehus ble overlevert i perioden fra 19 juni til 3 juli 2013. Disse rekkehus har adresse Grenseveien, partallnummer, fra nummer 12 til og med 50. Saksøker 44 til og med saksøker 77 knytter seg til disse rekkehus.

Byggetrinn 3 som bestod av 9 rekkehus ble overlevert i perioden fra 16. desember til og med 20. desember 2013. Disse rekkehus har adresse Grenseveien, partallnummer, fra nummer 102 til 118. Saksøker 78 til og med saksøker 96 knytter seg til disse rekkehus.

Det ble avholdt overtakelse av utomhus arealet 20. juni 2014. Det ble ikke avholdt overtakelsesforretning for fellesareal. Det er sammenhengende rekkehus fra 2 rekkehus i rekke 5 til 11 rekkehus i rekke 9.

De fleste saksøkerne kjøpte sine rekkehusboliger av Axer Bolig AS mens prosjektet var under bygging med unntak av to rekkehus som ble solgt av Axer Bolig AS etter at rekkehusene var ferdig. Saksøkere til 13 rekkehus i søksmålet har ikke kjøpt av Axer Bolig AS med selgere som tidligere hadde kjøpt av Axer Bolig AS.

Saksøker nr. 37 Rasmus Birkelid solgte i oktober 2016 sitt rekkehus i Grenseveien 94, seksjon 22. De nye eierne overtok rekkehuset på nyåret 2017 og flyttet inn i januar-februar 2017. De oppdaget raskt skjeggkre i rekkehuset. Det ble sendt reklamasjon den 30.03.2017 på grunn av funn av skjeggkre i rekkehuset til Rasmus Birkelid. Det ble gjennomført skadedyrkontroll som ble engasjert av kjøperne og det ble konkludert med at det var registrert aktivitet av skjeggkre i boligen.

Kjøperne reiste sak mot Birkelid og ved rettsmekling i Follo tingrett ble det inngått rettsforlik med bla følgende punkter:

- 1 Partene er enige om at Hans-Olav Tandberg og Siri Welde legger eiendommen ut for salg så fort som mulig og senest innen 6 måneder. Rasmus Birkelid velger eiendomsmegler og takstmann. Eiendommen legges ut med taksert beløp som prisantydning. Partene samarbeider om salget og eventuelle nødvendige tiltak. Det opplyses om skjeggkreproblematikken i forbindelse med salget.
- 2 Hvis eiendommen selges for mindre enn kr. 5.860.000, betaler Rasmus Birkelid differansen mellom faktisk pris og kr. 5.860.000, til Tandberg og Welde innen 2 uker etter kjøpskontrakt er undertegnet. Hvis det ikke kommer inn bud på kr. 5.250.000 eller mer innen 2 måneder fra eiendommen er lagt ut for salg, heves kjøpet. Birkelid utbetaler da kr. 5.860.000,- mot å få eiendommen tilbake. Tandberg og Welde utsteder blancoskjøte med en tidsfrist på 12 måneder. Hver av partene bærer ellers sine omkostninger ved hevingsoppgjøret.

Styret i Grensen Park Boligsameiet ble informert om skjeggkresaken i seksjon 22 og innkalte seksjonseierne til ekstraordinært sameiemøte 20. juni 2016. Til behandling av forslag og meldinger var «Sak 4. Skadedyr» hvor det bla ble opplyst følgende.

Det er fra tidligere eier av Grenseveien 94 varslet om påvisning av skjeggkre (*Ctenolepisma longicaudata*) i denne seksjonen. Det er utført en befaringskontroll fra ABS skadedyrkontroll og det ble satt ut 19 limfeller. Det ble påvist skjeggkre i 18 av disse.

ABS mener det er sannsynlighet for at de resterende boligene i samme rekke kan ha skjeggkre, dette fordi de beveger seg gjennom veggene.

Vi har forstått at det er flere som har funnet skjeggkre, men så langt er det ikke innkommet flere meldinger til sameiets epost, grensenpark@styrerrommet.net
Skadedyrfirmaet sier at skjeggkre muligens kan komme fra materialer importert fra utlandet men det kan bli vanskelig å bevise.

Sameiet hadde husforsikring i IF med dekning mot skadedyr gjennom Anticimex, men denne omfattet ikke dekning mot skjeggkre. Anticimex ble engasjert for kartlegging av skjeggkre.

Det ble avholdt ekstraordinært sameiemøte 20. juni 2017 hvor 24 seksjonseiere, 3 representert med fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede var tilstede. I styrets innstilling fremkom at styret hadde rettet henvendelse til Huseiernes Landsforbund hvor de var gitt anbefaling at det måtte sendes skriftlig reklamasjon uten ugrunnet opphold da det må reklameres innen rimelig tid normalt senest innen tre måneder. Det ble videre anbefalt at den enkelte seksjonseier måtte reklamere ovenfor entreprenør og utbygger. I sameiemøte ble det fattet følgende *vedtak*

Enstemmig om innkjøp av 20 limfeller til alle hus som alle beboere må settes ut i hvert rom i huset. Oppretting av felles sak fra sameiet mot utbygger opprettes dersom utfallet av kartlegging viser at mange er berørt. Juridisk bistand vurderes i tilfelle da.

Styret i Grensen Park sameie sendte i e-post av 13. september 2017, reklamasjon til Axer Bolig AS hvor det bla ble reklamert på funn av skjeggkre Det fremkom *følgende*.

Ifm med salg av en seksjon avdekket kjøper det som fra ABS skadedyr-kontroll er vurdert til å være Skjeggkre, se vedlagt rapport. Det er mulig at Axer allerede har mottatt henvendelser om dette fra enkeltbeboere. Med bakgrunn i flere henvendelser til styret ble det innkalt til ekstraordinært sameiermøte og besluttet å kartlegge omfanget for alle husstander i sameiet. Kartlegging har bestått i oppsetting av limfeller i alle rom over noen uker. Anticimex er koblet inn for analyse av feller og en oppsummerende rapport. Rapporten er under utarbeidelse men til nå er det rapportert om funn i alle rekker. Anticimex uttaler at hvis en seksjon i en rekke har dette vil det helt sikkert være individer i alle seksjoner. Omfanget må derfor regnes som omfattende.

Skjeggkre har inntil 6 års levetid (ca 3 år før de er forplantningsdyktig) og faglig kilder fremlegger at det ikke kan utelukkes at disse kan komme fra byggematerialer. I den forbindelse varsles herved en nøytral reklamasjonssak mot AXER på vegne av beboerne. Om det vil reklameres individuelt fra hver beboer eller styret får fullmakt avgjøres senere.

Sameiet har uttalt at de ønsker å prøve dette rettslig dersom vi ikke får respons på denne henvendelsen.

Reklamasjonen ble sendt for å avbryte det absolutte reklamasjonsfristen på fem år.

I mail av 28. september 2017 ble reklamasjonen avvist av Axer Bolig AS. Det ble vist til at boligene var levert uten noen form for skadedyr og at de ikke kunne se at de hadde noe ansvar for at dette hadde dukket opp i ettertid.

Anticimex avga rapport 17. november 2017 til styret i Grensen Boligsameie Park. Det fremgikk av rapporten at Anticimex hadde blitt kontaktet 26. mai 2017 og at de skulle hente inn feller etter ferien for analyse som beboerne hadde satt ut. Observasjon fra fellene viste at det ikke var fangst i en del leiligheter, mens i andre leiligheter var det fangst av få eller flere. Anticimex avgav følgende *vurdering*

Det er aktivt angrep av skjeggkre i flere leiligheter. Skjeggkre har eksistert i en del år, men er et forholdsvis nytt dyr for skadedyrbransjen. Man har nok forvekslet de med sølvkre tidligere, da disse ser forholdsvis like ut. Man ser i flere tilfeller at de opptrer i moderne bygg, spiser både plante- og datamateriale, og tåler tørre omgivelser. Fordi skjeggkre er såpass nytt, har ikke bransjen nok kjennskap til bekjempelsestiltak for utryddelse, men man ser at ulike tiltak kan bidra å redusere bestanden.

I desember 2017 (8.12.2017) engasjerte styret i sameiet Mycoteam som avga rapport 21. juni 2018.

Forut for rapportdatoen, nemlig den 20. juni 2018 sendte advokat Rørvik Zeiner brev «Reklamasjon etter dokumentasjon på skjeggkre og andre skadedyr i Grensen Park boligsameie». Det ble her vist til at Mycoteam hadde undersøkt 50 av 54 seksjoner og at det var avdekket skjeggkre og også sølvkre og støvlus. Det ble videre anført at det mest sannsynlig hadde skjedd en felles innsmitting i byggefasen. Det ble anført at forekomst av skjeggkre/andre skadedyr ville være en mangel etter bustadsoppføringsloven og at boligene hadde en sterk verdireduksjon.

I Mycoteam sin rapport av 21. juni 2018 fremgikk at de hadde fått i oppdrag å kartlegge skadebilde som ble gjennomført i mars-april 2018 i form av en standardisert prosedyre med ca.50 limfeller/leilighet og at de fikk tilbake limfeller fra 50 rekkehus. Det fremgikk av rapporten at det ble påvist skjeggkre i 37 leiligheter, sølvkre i 8 leiligheter og støvlus i 38 leiligheter. Det ble videre i rapporten vist til tre alternative mulighet for innsmitting hva angikk skjeggkre. Dette var innsmitting i byggefasen ved en felles samtidig innsmitting, tilfeldig innsmitting etter innflytting og tilfeldig innsmitting til enkelte boliger etter innflytting og deretter lokal spredning til de tilstøtende leilighetene.

Mycoteam avga rapport datert 21. mars 2019 hvor de foretok analyse av de resterende 4 rekkehusene i sameiet. Det fremgikk av rapporten at det ble avdekket skjeggkre i 3 av rekkehusene og sølvkre i ett rekkehus og at de fire rekkehusene hadde støvlus.

Etter inspeksjon av 17. august 2018 avga Mycoteam ny rapport 24. august 2018. Sameiet ønsket da undersøkelse med fokus på forutsetninger for insekts aktivitet

(fuktmålinger) herunder trykktesting. Det ble utført en oppfølgende kontroll av seks utvalgte rekkehus for å klarlegge detaljer i skadebildet. I brev av 28. august 2018 ble oppsummert tidligere påvisning av skadedyr. Det ble videre påpekt at i de undersøkte rekkehus var det påvist et fukttilskudd i enkelte lokale områder i nedre del av skillevegger og gulvkonstruksjon i 1 etasje og at fuktnivåene var gunstige for skjeggkre, sølvkre og støvlus. Det ble videre påpekt at fuktforhold i konstruksjonen gav gunstige utviklingsforhold for insektene.

Mycoteam avga videre rapport datert 29. august 2018 til Grensen Park Boligsameie etter at de av styret var bedt om å vurdere aktuelle utbedringstiltak og konsekvenser av dette. Det fremgikk at rapporten at Mycoteam anså to hovedprinsipper for bekjempelse av insektsproblemet i sameiet. Det ble vist til bekjempelse med insektgift og limfeller i tre runder i løpet av 4-6 måneder, kostnadsberegnet til ca. kr. 30 000 pr enhet, eller fjerning av fuktforekomster til lavere verdi enn 60 % RF med relativ omfattende avdekking av nedre del av skillevegger og tilstøtende gulver i første etasje med påfølgende tørkeperiode beregnet til kostnad ca.kr 100 000 per rekkehus (seksjon).

På vegne av partene i saken tok advokat Zeiner ut forliksklage 17. september 2018 til forliksrådet i Ås hvor det ble anført at boligene innsmittet med skadedyr herunder skjeggkre, var en mangel som de krevde prisavslag for i form av utbedringskostnader kr. 100 000 pr rekkehus samt verdiforringelse på minst 20 %. Saken ble innstilt 21.november 2018 av forliksrådet.

Mycoteam foretok videre fuktmåling i betong i to og senere fire rekkehus og avga 5. november 2018 og 7. mai 2019 måleprotokoll i forhold til dette. Det ble deretter avgitt vurderingsrapport 9. mai 2019 hvor det ble gitt følgende *oppsummering*

Måleverdier fra både denne og tidligere undersøkelser i leilighetene i Grenseveien 12-118 viser at det er temperatur- og fuktverdier i forbindelse med gulvstøp/fuktsperre i 1. etasje som gir et godt livsgrunnlag for skjeggkre og andre insekter med tilsvarende fuktkrav.

Fuktmålingene i gulvstøpen er gjort i tilfeldig valgte leiligheter, slik at vi anser at måleresultatene gjengir et representativt bilde av hvordan det er i forbindelse med gulvkonstruksjonene i sameiet.

For å sikre en permanent, skjeggkrefri og skjeggkresikker løsning som dessuten er helt giftfri, er det avgjørende å redusere fuktverdiene på oversiden av gulvstøpen i 1. etasje. Dessuten er det viktig å tette eventuelle utettheter i gulvstøpen, for eksempel ved rørføringer og elektriske kabler som kan føre til oppfukting fra undersiden av gulvstøpen og opp i boligen.

Slike tiltak vil også sikre mot både etablering og utvikling av andre insekter med et tilsvarende fuktkrav som skjeggkre, for eksempel sølvkre og støvlus.

Mycoteam og BER Bygg og eiendomsrevisjon AS avga en sammenfattende vurdering 28. juni 2019 hvor det ble redegjort for tiltak, både i forhold til permanente giftfrie tiltak,

midlertidige giftfrie tiltak og midlertidige giftige tiltak. I den forbindelse ble det avgitt et kostnadsoverslag for permanent giftfri bekjempelse av skjeggkre på kr. 307 000.

II Saksanlegget

På vegne av Grensen Park Boligsameie og saksøker 2 til og med saksøker 96 reiste advokat Karoline Røvik Zeiner sak ved stevning datert 26. mars 2019 til Follo tingrett mot Axer Bolig AS og Follohus AS med påstand om at Axer Bolig AS og Follohus AS skulle dømmes en for begge og begge for en å betale prisavslag og erstatning etter rettens skjønn til saksøker 1-96 med tillegg av forsinkelsesrente dog slik at Follohus AS sitt ansvar skulle begrenses til prisavslag og erstatning tilknyttet boligene i deler av andre byggetrinn, samt alle boliger i tredje byggetrinn og fellesareal.

På vegne av Follohus AS innga advokat Svein Andersen tilsvar i saken 12. april 2019 hvor han nedla påstand om at Follohus AS skulle frifinnes og tilkjennes sakskostnader.

På vegne av Axer Bolig AS innga advokat Jørgen Birkeland tilsvar 30. april 2019 hvor han nedla påstand om at Axer Bolig AS skulle frifinnes og tilkjennes sakskostnader.

Planleggingsmøte ble avholdt 15. mai 2019 hvor hovedforhandling ble berammet. Rettsmekling er ikke gjennomført i saken.

Ved Follo tingretts kjennelse av 8. november 2019 ble saken hevet som forlikt mellom saksøkerne og saksøkte Follohus AS.

Hovedforhandling i saken ble avholdt i perioden fra 25. november til og med 28. november 2019 hvor partenes prosessfullmektiger møtte. I tillegg møtte advokat Valborg Kristine N. Haugland og advokatfullmektig Julie Rasmussen Skarpenes som rettslig medhjelpere. 12 saksøkere avga forklaring. Prosjektsjef i Axer Eiendom AS Harald Renskaug avga partsforklaring for Axer Bolig AS. Det ble avhørt 10 vitner herunder to sakkyndige vitner og for øvrig foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

IV Partenes påstander og påstandsgrunnlag

Saksøkerne

Saksøker1 til og med saksøker 96 har nedlagt slik sammenfallende påstand

Axer Bolig AS dømmes til å betale prisavslag/erstatning til saksøker etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrenter til betaling skjer.

Axer Bolig AS dømmes til å betale sakens omkostninger

Til støtte for sine påstander har de i det vesentlige gjort gjeldende

Det anføres at saksøkte Axer Bolig AS har et mangelansvar ovenfor saksøkerne i saken idet Axer Bolig AS har overlevert nye boliger innsmittet med skjeggkre, sølvkre og støvlus.

Seksjon 22,27,31,34 og 43 har solgt sine rekkehus med opplysninger om skjeggkre og er påført dels dokumentert tap dels tap fastsatt etter rettens skjønn begrenset oppad til kr. 200 000.

I tillegg har seksjon 4,12,21, 29,37 og seksjon 49 solgt sine rekkehus etter søksmålet uten tap, slik at det ikke her kreves prisavslag/erstatning.

Det anføres at saksøkerne har fremsatt rettidig reklamasjon og at kravene ikke er foreldet.

Det hevdes videre at prisavslaget skal fastsettes til utbedringskostnadene for permanent utbedring i henhold til Mycoteam/BER sin rapport satt til kr. 307 000 pr. seksjon som innebærer eminering av fukt, subsidiært fastsatt til kostnader for giftbehandling med Advion Cochroach samt prisavslag for verdiforringelse skjeggkre representerer, atter subsidiært prisavslag fastsatt til kostnader for giftbehandling med Advion Cochroach.

For saksøker nr 1 Grensen Park Boligsameie kreves prisavslag/erstatning for utgifter til fagkyndig bistand ved Mycoteam og BER da det er sameiet som har påtatt seg kostnadene ved kartleggingen.

Det anføres at det i byggeperioden har vært en samtidig innsmitting av skadedyr som skjeggkre, sølvkre og støvlus og at rekkehusene er oppført og bygget slik at skadedyrene har hatt gode vekstvilkår. Utbygger har et objektivt ansvar for å levere en mangelfri vare og bærer risikoen for skaden som har oppstått. Krav om prisavslag og erstatning følger av buofl § 33 og § 35 samt avhl § 4-12 og § 4-14.

Det anføres at kravene ikke er foreldet. Den alminnelige foreldelsesfrist på 3 år er utløpt noe partene er enige om. Det er også enighet om at det her løper en tilleggsfrist etter foreldelsesloven § 10. Foreldelse inntreffer tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap. Det følger av rettspraksis at tilleggsfristen løper først fra det tidspunkt hvor nærmere undersøkelser dersom de er iverksatt, ville gi fordringshaveren så vidt sikre opplysninger at de har grunn til å reise søksmål.

I vår sak ble opplysninger om skjeggkre først avdekket ved salg av seksjon 22. Noen av saksøkerne så insekter våren 2017 men forstod ikke hva det var og flere var ikke klar over at de hadde skjeggkre før Anticimex kom med sin rapport i november 2017. På sameiemøtet 20. juni 2017 ble det kjøpt inn limfeller for å avdekke skjeggkre/sølvkre. Styret i sameiet reklamerte 13. september, men det forelå da ingen rapport om skjeggkre. Etter Anticimex sin rapport var det påkrevd med ytterligere undersøkelser og det var først ved Mycoteam sin rapport i august 2018 at sameiet med større sikkerhet kunne dokumentere at skjeggkre var innsmittet i byggeperioden. Sameiet hadde ikke nødvendig kunnskap 13. september 2017 slik at de på forsvarlig måte kunne reise søksmål. Foreldelsesfristen avbrytes ved forliksklage 17. september 2018 og kravene er følgelig ikke foreldet.

Det anføres videre at det er reklamert rettidig for alle saksøkerne. Sameiets reklamasjon av 13. september 2017 er fristavbrytende. Det er ingen uenighet om at den relative reklamasjonsfrist er 2-3 måneder jf. Rt- 2010-103. Det anføres at det ikke var forhold som tilsa at seksjonseierne i Grensen Park Boligsameie skulle ha avdekket skadedyr på et tidligere tidspunkt enn etter kartleggingen sommeren- høsten 2017. Sameiet reklamerte 13. september 2017 og avbrøt dermed reklamasjonsfristen for alle beboere også for seksjon 22. Formålet med denne reklamasjonen var å avbryte den absolutte reklamasjonsfrist. En spesifisert reklamasjon ble sendt 20. juni 2018.

Når det gjelder mangelsvurderingen kommer bustadoppføringsloven til anvendelse på kontraktsforholdet hvor Axer Bolig AS er selger og dette gjelder alle seksjoner med unntak av seksjon 7,8 16, 17, 27, 35, 36, 40, 43, 46, 47 48, og 52 hvor mangelskravet reguleres av avhendingsloven jf. avhendingsloven § 4-16. Skjeggkre og andre skadedyr er også mangel etter avhendingsloven.

Tidspunktet for mangelsvurderingen fremgår av avhl § 2-4 og buofl § 15 og er ved overtakelse. Etter bevisførselen må det legges til grunn at det fant sted en samtidig innsmitting av skadedyr i byggeperioden. Det finnes ingen andre sannsynlige årsaker og skadebilde er entydig. Saksøkte har verken sannsynliggjort eller dokumentert en tilfeldig spredning. Det er umulig å se hvor skadedyrene kommer fra, men skadedyrene har kommet inn i byggeperioden. Det tar lang tid å avdekke skadedyrene og derfor naturlig at det tok tid før skadedyr ble avdekket. Variasjonen på populasjonene viser også at det ikke har vært innsmitting på forskjellig tidspunkt. Det vises også til at første byggetrinn har størst populasjon av skadedyr.

Saksøkte har ikke levert vanlig god vare da nybygget, rekkehusene, er innsmittet med skjeggkre og andre skadedyr. Det underliggende fuktproblemet for rekkehusene har skapt god vekstvilkår og det vises til at både skjeggkre, sølvkre og støvlus er avhengig av

fuktighet. Hvorvidt det er bygget i henhold til TEK 7 og gjeldende NBI blader er uten relevans da det her er et objektivt ansvar.

Det er videre en psykisk belastning å bo i boliger innsmittet spesielt med skjeggkre.

Det foreligger således en mangel etter buofl § 25 som forelå ved overtakelse. Etter buofl § 29 jf. § 33 har saksøkerne krav på prisavslag. Prisavslaget må fastsettes tilsvarende permanent utbedring som er kostnadsberegnet til kr. 307 000 per seksjon. Det er foretatt fuktmålinger i seks leiligheter og dette er tilstrekkelig for å sannsynliggjøre en påkrevd og nødvendig utbedring i form av permanent utbedring beregnet til kr. 307 000.

Subsidiært skal prisavslaget/erstatningen fastsettes tilsvarende symptombehandling av skjeggkre ved åte- Advion Cockroach som er kostnadsberegnet til kr. 13 125 som tilsvarer 4 behandlinger over 12 måneder. Det vises til at middelet ikke gir noen garanti. I tillegg skal det gis prisavslag/erstatning for verdiforringelsen skjeggkre representerer.

Atter subsidiært kreves prisavslag tilsvarende symptombehandling av skjeggkre ved åte.

I medhold av buofl § 35 kreves erstatning for erstatningsbolig under permanent utbedring.

Grensen Park Boligsameie skal tilkjennes et prisavslag for nødvendige kostnader til fagkyndig bistand som utgjør i forhold til Mycoteam kr.360 111 inkl mva og for BER kr. 38 437,50.

For eiere av seksjonene 7,8,16,17,27,35,36,40,43,46,47 og 52 som ikke har kjøpt boligen av Axer Bolig AS men senere salgssledd reguleres mangelskravet av avhendingsloven jf. § 4-16 første ledd.

Skjeggkre og andre skadedyr er også en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det anføres at utbedringskostnadene kan kumuleres i vesentlighetsvurderingen. Som etter buofl har de krav på prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd.

Seksjon 22, 27, 31, 34 og 43 har solgt med tap etter at det er opplyst om skjeggkre og denne verdiforringelsen danner grunnlag for prisavslag. Det vises her til fremlagte beregninger samt vitneforklaringer fra meglere.

Saksøkte

Axer Bolig AS har nedlagt slik påstand

1. Axer Bolig As frifinnes
2. Axer Bolig AS tilkjennes sakens omkostninger

Til støtte for sine påstander har de i det vesentlige gjort gjeldende

Det sentrale spørsmål i saken er om det er ført tilstrekkelig bevis for at det ved overtakelse av rekkehusene var skjeggkre og andre skadedyr i boligene eller om dette har oppstått på et senere tidspunkt. Det anføres at skjeggkre og de andre skadedyrene, sølvkre og støvlus ikke forelå ved overtakelse av rekkehusene og at det ikke er sannsynliggjort at det fant sted en samtidig innsmitting i byggeperioden slik saksøkerne hevder.

Det anføres at saksøkerne ikke reklamerte innen rimelig tid. Det vises her til buofl § 30 og avhl § 4-19. Det er etter nevnte bestemmelser krav om at man må reklamere innen rimelig tid. Det er ingen uenighet om at rimelig tid er innen ca. 2-3 måneder etter å ha oppdaget eller burde oppdage mangelen jf. Rt-2010-103 avsnitt 66. I nevnte sak som gjaldt etter avhendingsloven ble det reklamert drøyt tre måneder etter at mangelen ble oppdaget og Høyesterett kom frem til at det var reklamert for sent. Tilsvarende vurdering må foretas etter bustadsoppføringsloven også.

I vår sak ble det oppdaget skjeggkre i Grensen Park etter at nye eieren overtok Grenseveien 94 (seksjon 22) i januar/februar 2017. Det ble avholdt ekstraordinært sameiemøte 20. juni 2017. Det fremgikk av referatet fra møtet at Huseiernes Landsforbund sin uttalelse var inntatt hvor hver sameier ble oppfordret til å reklamere uten ugrunnet opphold. Det er den enkelte sameier som må reklamere. Det gikk ytterligere 3 måneder etter oppfordringen til styret i sameiet reklamerte 13. september 2017. Styret hadde ikke innhentet fullmakt fra den enkelte sameier og kunne ikke binde den enkelte sameier.

Det anføres at det som det reklameres over 13. september 2017 er det reklamert for sent for. Det vises også til at styret ikke hadde innhentet fullmakt fra den enkelte seksjonseier og at det de reklamerte over nemlig skjeggkre hvor styret ikke hadde rett til å representere seksjonseierne.

Det er også et krav om kunnskap om mangelen for å reklamere. Det er på det rene at ved reklamasjonen av 13. september 2017 var det en rekke seksjonseiere som ikke hadde noen kunnskap om hvorvidt deres seksjon hadde skjeggkre. Det viste seg også senere at 14 rekkehus ikke hadde skjeggkre, nemlig seksjon 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26, 27, 28, 36, 37, 38, 41 og 52. I disse seksjonene var det tre seksjoner som hadde sølvkre og de resterende hadde støvlus. Det er først ved reklamasjonen 20. juni 2018 at det reklameres over at det er funnet sølvkre og støvlus.

Det anføres videre at kravene er foreldet. Den alminnelige foreldelsesfrist er 3 år jf. foreldelsesloven § 2. Fristens utgangspunkt følger av foreldelsesloven § 3 nr. 2. og fristen avbrytes ved forliksklagen av 17. september 2018 jf. § 15 nr. 2 bokstav a. Det er ingen uenighet om at den alminnelige foreldelsesfrist har utløpt og at tilleggsfristen etter

§ 10 nr. 1 her får anvendelse. Når det gjelder fristutgangspunktet vises til Rt-2007-1479 hvo det fremgår at utgangspunktet er om bevissituasjonen var slik at det objektivt sett kunne konstateres grunnlag for å reise sak. Opplysningene må være såpass sikre at de gav grunnlag for å reise søksmål med utsikt for et positivt resultat. Tilleggsfristen løper fra det tidspunkt slike undersøkelser ville gitt fordringshaveren så vidt sikre opplysninger at han hadde grunn til å reise søksmål med utsikt til et positivt resultat.

Det anføres at den ordinære foreldelsesfrist var utløpt. Saksøkerne reklamerte første gang ovenfor Axer Bolig AS 13. september 2017. Tilleggsfristen etter § 10 nr. 1 begynte senest å løpe 13. september 2017. Forliksklage ble tatt 17. september 2018 og tilleggsfristen er således oversittet. Det anføres derfor at kravene er foreldet.

Når det gjelder mangelsvurderingen er det rettslige utgangspunktet buofl § 25 og avhl § 3-9. I forhold til avhl § 3-9 vises til rettsavgjørelse i forhold til prosentlæren jf. Rt-2010-103 og HR-2017-1073.

I vår sak er forekomstene av sølvkre og støvlus ikke en mangel ved rekkehusene. Dette gjelder uansett størrelsen på populasjonen.

Når det gjelder skjeggkre vises til at utbedringskostnadene utgjør ca. kr. 8 000 – 10 .000 og dette er ikke en mangel etter avhl § 3-9 annet punktum.

Axer Bolig AS bestrider at det forelå mangel ved overtakelsen jf. buofl § 25. Det sentrale spørsmål i saken er om det skjedde en samtidig innsmitting av skjeggkre i boligens byggeperiode og dermed om mangelen forelå ved overtakelse. Det anføres at det ikke er bevist i saken at innsmitting fant sted før overtakelse. Det vises her også til Mycoteams egne opplysninger gitt av vitne Mattson om at det er vanskelig å si om så har skjedd. Det vises også til vitneforklaringer om tørking av byggematerialer under bygging samt vitne forklaring fra Ski Bygg. Det er ikke her fremkommet noe som tyder på innsmitting via byggematerialer. Det vises også til den lange tid som gikk før skjeggkre ble oppdaget.

Det vises til at fukt ikke er påberopt som en mangel i saken. Rekkehusene er uansett bygd i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Det er ikke ført bevis eller sannsynliggjort at skjeggkre, sølvkre og støvlus befant seg i rekkehusene på overtakelsestidspunktet.

Det følger av buofl. § 33 annet ledd at prisavslaget skal tilsvare kostnadene for forbrukeren med å få mangelen rettet, dersom retten finner at det foreligger mangel som Axer Bolig AS skal svare for. Det er nødvendige kostnader som skal dekkes og standardforbedringer må saksøkerne selv bære. Etter avhl § 4-12 er utgangspunktet av kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag og med mindre noe annet er godtgjort skal prisavslaget fastsettes

til kostnadene ved å få mangelen rettet. At beløpet må være godtgjort innebærer at det kreves mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt.

Dersom utbedring kan skje på flere måter må det rimeligste forsvarlige utbedringsmåte legges til grunn. Det må her legges til grunn kostnadene ved bruk av forgiftet åte, Advion Cochroach og ikke kostnadene ved fjerning av unaturlig fuktforekomst. Etter at dette middelet kom på markedet har en rekke rettsavgjørelser lagt til grunn at det er mulig å redusere skjeggkre bestanden til et minimum og utarmet nivå. Anticimex har god erfaring med middelet som gir liten forgiftningsfare og som kan brukes mens eierne bor i boligen. Kostnadene er estimert til NOK 10 500 eks mva pr enhet i Grensen Park sameie.

Mycoteam har estimert kostnadene til NOK 307 000 per rekkehus, og denne metoden er lite anvendt i praksis i forbindelse med bekjempelse av skjeggkre. Uansett skal prisavslaget tilsvare kostnadene med å få insektene fjernet som er mangelen og ikke fuktnivåene.

Det er heller ikke grunnlag for prisavslag for kompensert verdiforringelse på boligene som følge av at det er skjeggkre i boligene. Det vises her til en rekke rettsavgjørelse hvor dette er lagt til grunn at skjeggkre ikke medførte noe verditap for eiendommen.

Når det gjelder solgte boliger i Grenseveien, seksjon 22,27,31, 34 og 43 er det ikke dokumentert at verdireduksjonene skyldes opplysninger om skjeggkre. Hva angår seksjon 22 anføres det også at en rekke av tapspostene ikke står i årsakssammenheng med misligholdet. Det er videre 14 boliger uten forekomster av skjeggkre og det er enighet om at disse ikke er påfør verdiminus.

Kostnader til sakkyndig bistand må knytte seg til nødvendige kostnader og kostnadene her går utover det nødvendige. Det er i alt fremlagt 11 sakkyndige rapporter i saken.

Det foreligger ingen mangel som gir grunnlag for kostnader til erstatningsbolig. Beboerne kan bo i sine boliger mens utbedring med Advion Cockroach pågår.

V **Rettsens vurdering**

Sakens tvistetema er om saksøkerne har kjøpt rekkehus som ikke er i samsvar med de kravene som følger av kjøpsavtalen jf. bustadoppføringsloven § 25 og avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det sentrale spørsmål i den forbindelse er om rekkehusene i byggeperioden ble samtidig innsmittet av skjeggkre og om rekkehusene ble overlevert innsmittet med skjeggkre og videre også overlevert med skadedyrene sølvkre og støvlus.

For de av saksøkerne som har kjøpt sine rekkehus (seksjoner) av Axer Bolig AS får bustadsoppføringsloven anvendelse, jf. bustadsoppføringslova § 1 første ledd bokstav a.

For de av saksøkerne som ikke har kjøpt av Axer Bolig AS, men av senere salgssledd reguleres mangelskravet etter avhendingslova, jf. avhendingslova § 4-16 (1) da kravene på grunn av mangelen gjøres gjeldende mot tidligere selger eller annen avtalepart Axer Bolig AS. Avhendingslova får dermed anvendelse i forhold til seksjonseiere av seksjon 7, 8, 16, 17, 27, 35, 36, 40, 43, 46, 48, 52. I tillegg får avhendingslova anvendelse i forhold til seksjonseiere av seksjon 53 idet dette rekkehus ble kjøpt etter ferdigstillelse. Avhendingslova får dermed anvendelse i forhold til saksøkerne 11, 12, 13, 14, 29, 30, 31, 46, 47, 60, 61, 62, 68, 72, 73, 78, 79, 80, 83, 84, 91, 92, 93 og 94, (24 saksøkere). For de øvrige saksøkerne får bustadsoppføringslova anvendelse.

Spørsmål om det foreligger en mangel blir å avgjøre etter bustadsoppføringslova § 25 for de av saksøkerne denne lov får anvendelse for jf. foran. Dersom det foreligger en mangel vil saksøkerne ha krav på prisavslag etter § 29 bokstav b jf. § 33.

Bustadsoppføringslova § 25 lyder slik

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7,9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Spørsmål om det foreligger en mangel blir å avgjøre etter avhendingslova § 3-9 annet punktum for de av saksøkerne denne loven får anvendelse for, jf. foran. Det oppstilles i denne bestemmelse et vesentlighetskrav etter en samlet helhetsvurdering jf. HR-2017-1073.

Avhendingslova § 3-9 annet punktum lyder slik

Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å regne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Det følger av buofl § 25 (1) og avhl § 3-1 at utgangspunktet for mangelsvurderingen er om det enkelte rekkehus er i samsvar med de krav som følger av avtalen. I nærværende sak er det ikke tema hva som er avtalt, men kvaliteten av det som faktisk er levert nemlig om rekkehusene ble levert innsmittet med skadedyr.

Retten legger til grunn at en levedyktig populasjon av skjeggkre på overtakelsestidspunktet innebærer et avvike etter avhendingsloven § 3-1 som kan danne grunnlag for mangelsinnsigelse etter avhendingsloven § 3-9 jf. LA-2018-144683. Likeledes vil dette være mangel etter bustadsoppføringsloven § 25. Retten legger videre til grunn at en større eller mindre populasjon av sølvkre og støvlus på overtakelsestidspunktet ikke innebærer at det foreligger mangel verken etter bustadsoppføringsloven eller avhendingsloven.

Mangelsvurderingen må videre knyttes til overtakelsestidspunktet jf. buofl § 28 som lyder slik

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Tilsvarende gjelder etter avhendingsloven § 2-4 annet ledd, risikoen går over på kjøperen når kjøperen har overtatt bruken av eiendommen.

Ble rekkehusene levert innsmittet med skjeggkre – skjeggkre og andre skadedyr- ved overtakelsen.

Retten viser til at rekkehusene ble bygget i tre byggetrinn med overtakelse 1.10-15.11 2012, 19.06 -03.07.2013 og siste byggetrinn 16.12-20.12.2013. Verken i overtakelsesprotokoller eller ved ett års befaring fremkommer opplysninger om skadedyr ei heller fuktproblemer.

Det er for retten noe uklart på hvilket tidspunkt skjeggkre første gang ble observert. Retten legger imidlertid til grunn at i hvert fall i forbindelse med reklamasjon 30. mars 2017 etter salg av seksjon 22, ble det avdekket skjeggkre i denne seksjon. I Anticimex sin rapport av 17. november 2017 fremkommer at det er aktivt angrep av skjeggkre i flere leiligheter. Retten legger således til grunn at det gikk minst fire år etter siste overtakelse før skjeggkre ble avdekket. Sølvkre og støvlus ble først avdekket da Mycoteam avla sin rapport 21. juni 2018.

Det er på det rene at Mycoteam i første omgang undersøkte 50 rekkehus og i den forbindelse avga rapport datert 21. juni 2018. Deretter ble ytterligere 4 rekkehus undersøkt og Mycoteam avga rapport 21. mars 2019 i forhold til disse rekkehus.

I rapport av 21. juni 2018 ga Mycoteam et sammendrag som *følge*

De aktuelle bygningene er rekkehus som ble oppført i to byggetrinn. Trinn 1 er bygd i oktober/november 2012 mens trinn 2-3 er bygd i 2013. Sameiet består totalt av 54 enheter. Resultater og vurderinger er basert på informasjon fra 50 av disse.

1. Resultat

a. Totalt

- i. Det er påvist insekter (skjeggkre, sølvkre og/eller støvlus) i samtlige (100%) av de 50 leiligheter som vi har fått limfeller fra.
- ii. Data mangler fra fire leiligheter, hvorav en der de ikke ønsket a sjekke for eventuelle insekter fordi de hadde aldri sett noen dyr.

b. Enkeltarter

- i. I 37 leiligheter (74%) var det skjeggkre.
- ii. I 8 leiligheter (16%) var det sølvkre.
- iii. I 46 leiligheter (92%) var det støvlus.

c. Kombinasjon av arter

- i. I 46 leiligheter (92%) var det minst to av disse artene.
 - ii. I 6 leiligheter (12%) ble samtlige tre arter (skjeggkre, sølvkre og støvlus) påvist.
- d. Beregnet felleindeks
- i. 10 leiligheter (20%) har en stor eller meget stor skjeggkrepopulasjon.
 - ii. 8 leiligheter (16%) har en middels stor skjeggkrepopulasjon.
 - iii. 19 leiligheter (38%) har en liten skjeggkrepopulasjon.
 - iv. 13 leiligheter (26%) har ikke noen påviste skjeggkre.

2. Vurdering

a. Omfang

- i. Resultatet viser at det er en godt etablert forekomst av først og fremst skjeggkre og støvlus i majoriteten av leilighetene i sameiet.
- ii. De aktuelle artene har krav til minimum ca. 65% RF for å kunne utvikles. Forekomsten viser at det er lokale fuktforhold i konstruksjonene som gir gunstige utviklingsforhold for insektene og at de derfra i varierende grad kan bevege seg ut i andre områder.

b. Alder

- i. Skadebildet i forhold til antall insekter samt aldersfordelingen på skjeggkreene og opplysninger om visuelle observasjoner viser en tilstedeværelse av insektene over flere år.
- ii. Det er ikke klare tegn til at det har skjedd en suksessiv bevegelse av skjeggkre fra en eller noen få leiligheter via de tilstøtende leilighetene og videre til dagens omfang.
- iii. Utbredelsen av skjeggkre i de ulike leilighetene i sameiet viser at det er trolig at det har skjedd en tilfeldig, men tilnærmet samtidig innsmitting av skjeggkre i de ulike leilighetene.

c. Tiltak

- i. For å sikre en god bekjempelse, bør tiltakene koordineres for å redusere faren for en innvandring av nye skjeggkre fra tilstøtende boliger etter avsluttede tiltak. Alternativt kan aktuelle utettheter mellom boligene klarlegges og tettes.
- ii. Mikrokartlegging av arnestedene, dvs. aktuelle områder med tilstrekkelig høy relativ luftfuktighet bør avklares for å dokumentere skadebildet og kunne skreddersy bekjempelsestiltak i forhold til effekt. Når detaljene er ytterligere avklart, kan vi konkret beskrive hvilke tiltak som bør gjennomføres i forhold til eventuell uttørking og bruk av insektgift samt oppfølgende kontroll.

I rapporten av 21. mars 2019 fremkom at det var avdekket sølvkre i et rekkehus, sølvkre og skjeggkre i et rekkehus og støvlus i to rekkehus.

Det fremgår videre av rapporten at Mycoteam har beregnet felleindeksen for skjeggkre, skjeggkrepopulasjonens størrelse der antall skjeggkre, størrelsen på limfellenes overflate og eksponeringstiden vektlegges. Det er også dokumentert tabell med mengdeavgivelse av bla skjeggkre. Tabellen viser at mengden av skjeggkre varierte fra 1- 296. Det vises her videre til at tallene fra Mycoteam sine rapporter er lagt inn i en grafisk fremstilling. Denne fremstilling viser høy felleindeks (meget stor) for enkelte rekkehus (4 rekkehus) i rekke 9 som består av en rekke med 9 rekkehus. Videre fremgår noe lavere felleindeks (meget stor) i 3 rekkehus i rekke 8 som består av 4 rekkehus. Disse rekkehus er i første byggetrinn som ble overlevert i oktober- november 2012. Fremstillingen viser videre 3 rekkehus i rekke 3

med igjen noe lavere felleindeks (meget stor). Disse rekkehus ble overlevert i juni-juli 2013.

Sett i lys av dette, sammenholdt med at rekkehus i samme rekke med samme overleveringstidspunkt ikke har skjeggkre eller liten forekomst, finner retten at man ut fra dette tallmaterialet ikke kan konkludere med at det er mer sannsynlig at det har skjedd en felles innsmitting av skjeggkre i byggeperioden enn innsmitting etter innflytting og eller lokal spredning. Retten peker bla på at enkelte rekkehus i rekke 9 og 8 hadde meget høy felleindeks og hvor spredning til andre rekkehus kan skje både via utettheter i byggkonstruksjonen og via rørføringer og elektriske kabler. Det kan også skje overføring ved besøk i hverandres rekkehus.

Når det gjelder skjeggkre eller populasjonen av skjeggkre, er det på det rene at den ikke oppstår på grunn av fukt eller at dyrene lever i naturen, men de må transporteres, innsmittes i boligene. Fuktproblematikk har, slik retten ser det, kun betydning for vekstvilkårene for skadedyret og dette gjelder særlig i forhold til sølvkre og støvlus.

Mycoteam har i sin rapport av 21. juni 2018 angitt tre alternativer for hvordan innsmitting kan ha skjedd. De har angitt *følgende*

Slik vi ser det, er det tre aktuelle alternativer for hvordan dette kan ha skjedd:

1. Innsmitting i byggefasen.

- a. Selv om det skulle følge med skjeggkre i byggematerialer ved selve oppføringen eller det påfølgende monterings- og istandsettingsarbeidet, er en slik innsmitting tilfeldig. Resultatet trenger derfor ikke å bli likt i samtlige bygninger og boliger.
- b. Eventuell innsmitting vil naturlig variere i antall insekter over tid og bygninger.
- c. Selv med en innsmitting av enkelte skjeggkre, trenger ikke alle individer å overleve eller å finne en parter og formere seg. Dessuten kan lokale variasjoner i mikroklimatiske forhold og tilfeldigheter føre til forskjellig populasjonsutvikling i ulike bygninger.
- d. Ved en systematisk forekomst av skjeggkre i mange leiligheter i løpet av få år, er det sannsynlig at det har skjedd en felles, samtidig innsmitting. Det er da mest trolig at en slik systematisk innsmitting har skjedd uavhengig av innflytting med forskjellig flyttelass, innkjøp og reiser ulike steder (se punkt 2 og 3).
- e. Vår vurdering er dermed at utfra tilgjengelig informasjon er det sannsynlig at forekomsten av skjeggkre i mange leiligheter skyldes en innsmittingsprosess i forbindelse med byggefasen.
- f. Ved å avklare hvilke kontrollrutiner entreprenøren og aktuelle underleverandører hadde i dette tilfellet da bygningene ble oppført samt hvilken dokumentasjon som finnes, kan vi vurdere denne muligheten mer inngående.

2. Tilfeldig innsmitting etter innflytting.

- a. Det kan skje en tilfeldig innsmitting etter innflytting i form av at man får med seg noen individer fra reise, besøk og innkjøp av varer.
- b. Fordi personer i 50 leiligheter har forskjellige vaner og kjøper forskjellige varer, er det lite trolig at beboerne i 37 forskjellige leiligheter har hatt like mye

uflaks og fått både en tilsynelatende innsmitting og etablering i løpet av en begrenset tidsramme på få år.

c. Vår vurdering er dermed at det er mindre trolig at den samlede forekomsten av skjeggkre i leilighetene i sameiet skyldes en slik innsmitting.

3. Tilfeldig innsmitting til enkelte boliger etter innflytting og deretter lokal spredning til de tilstøtende leilighetene.

a. Det kan tenkes at det kan skje en lokal sekundærspredning fra enkelte «primærkilder» til de tilstøtende leilighetene.

b. Dette burde i så fall gjenspeile seg i et mønster, der man både kan se en individuell spredning i hver rekke, uavhengig av de andre rekkene og en gradient i felleindeks fra primærskadene og videre utover.

c. Vi ser ikke at det er noe klart mønster i de ulike rekkene i figur 2 som direkte peker på at dette er den mest trolige spredningsmaten for skjeggkreene i sameiet.

d. Vår vurdering er dermed at det ikke er trolig at forekomsten av skjeggkre i leilighetene skyldes en slik innsmitting.

Når det gjelder Mycoteam sin vurdering her, viser retten til at Mycoteam finner at det er sannsynlig at det har skjedd en felles samtidig innsmitting i byggeperioden. De uttaler *følgende*

Ved en systematisk forekomst av skjeggkre i mange leiligheter i løpet av få år, er det sannsynlig at det har skjedd en felles samtidig innsmitting

...

Vår vurdering er dermed at utfra tilgjengelig informasjon er det sannsynlig at forekomst av skjeggkre i mange leiligheter skyldes en innsmittingsprosess i forbindelse med byggefasen

Retten viser imidlertid til at det er saksøkerne som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel og en felles innsmitting av skjeggkre i byggeperioden. Saksøkerne må godtgjøre at det foreligger en mangel. Saksøkerne må således føre tilstrekkelig bevis for at det er mer sannsynlig at det har funnet sted en felles innsmitting av skjeggkre i byggeperioden enn andre alternativer. Det er her ikke tilstrekkelig at felles innsmitting i byggeperioden er sannsynlig. Det vises her til Hagestrøm «Obligasjonsrett» side 160. Retten kan ikke se at det foreligger bevis for ytterligere omstendigheter som gjør en felles innsmitting i byggeperioden mer sannsynlig enn andre alternativer.

Retten viser også til Johan Mattson fra Mycoteam sin forklaring i retten. Han har gitt uttrykk for usikkerhet i forhold til innsmittingsmulighetene for skjeggkre og at det er vanskelig å vite hva som kan være årsaken. Han har også vist til at jo lengre tid det går jo større usikkerhet heftes ved innsmittingsmulighetene.

Retten viser videre til at innsmitting i byggeperioden må knyttes til emballasje i form av papir og papp og ikke til byggematerialene som sådan. Det er på det rene at det alt vesentlige av byggematerialer som ble levert til bygging av rekkehusene i Grenseveien ble levert av Ski Bygg AS. Vitne Tor Andresen fra Ski Bygg har forklart at trelast, trematerialer ble levert innpakket i plast og med vaiere rundt, men at en del materialer som for eksempel materiell i forbindelse med rørlegger og elektriker arbeid montering av

innredninger ol ble levert i pappkartonger mm. Han har videre opplyst at de leverer materiell til byggeplasser over hele Østlandet og at de ikke har fått noen tilbakemelding om at det i deres leveranser har vært forekomster av skjeggkre verken i den tid de leverte varer til dette byggeprosjektet eller senere.

Retten kan heller ikke se at det foreligger omstendigheter som viser at rekkehusene ikke er bygget i samsvar med faglig kvalitet og i samsvar med forskrifter, standarder og bransjenormer som bla TEK 7 og NBI blad.

Det er på det rene at Mycoteam har foretatt fuktmålinger i gulvstøp i 6 rekkehus med måling av relativ luftfuktighet (% RF). I rapport av 28. juni 2019 er oppgitt av fuktverdiene i selve gulvstøpen i de seks boligene varierte fra ca. 68-88 % RF og over den kritiske fuktverdien på 55 % RF som trengs for overlevelse og aktivitet av fuktkrevende skadedyr som skjeggkre. Dette er imøtegått av vitne teknisk sjef i Boligprodusentenes Forening Lars Myhre som har opplyst at betong kan ha en forsvarlig relativ fuktighet ned mot 90 % og da klar for legging av gulv ved parkett og lignende belegg. Han har videre forklart at en relativ luftfuktighet ned mot 55 % som angitt av Mycoteam fremstår helt urealistisk i en byggeprosess og ville medføre en uttørkingsperiode opp mot 8-10 år før bygg kan lukkes.

Det vises også til vitneforklaring fra byggeleder Bjørn Hagen hos entreprenør Follohus AS. Han har forklart at det ble gjennomført fuktmålinger av svill, som er dokumentert, og som viste verdier godt under ønsket resultat. I tillegg var det roterende tørkere slik at uttørring pågikk frem til ønsket resultat. Han har videre opplyst at det ikke er vanlig å foreta fuktmåling av betongstøpen men at det foregår et lang tørkingsprosess med tørkere inntil bygget lukkes.

Retten kan heller ikke se at man ut fra fuktmålinger foretatt i seks rekkehus av i alt 54 rekkehus kan trekke den konklusjon at det foreligger i fuktproblem i alle rekkehusene.

Retten vil imidlertid påpeke at det ikke er påberopt som mangel at det ikke er bygget i henhold til byggeforskrifter eller at fukt som påpekt av Mycoteam er en mangel. Spørsmål om reduksjon av den relative luftfuktighet er kun reist i forbindelse med prisavslag basert på utbedringskostnader i form av permanent giftfri tiltak. Retten viser til Mats Mattson fra Mycoteam har forklart at etter hans vurdering er den mest egnede måten å bekjempe skadedyrene på å drive ut fukt i rekkehusene slik at RF har verdier på 55 % eller lavere. På den måten vil man ødelegge leveforholdene for skadedyrene. Retten viser her til at det ikke er påberopt skadelige fuktproblemer som et faktisk grunnlag for mangel.

Retten vil også påpeke at byggearbeidene ble påbegynt i juni 2011 og at første byggetrinn ble overlevert i oktober-november 2012. I følge Mycoteam ble skjeggkre påvist i Norge først i 2013. Mycoteam har videre påpekt at det tar flere år før en skjeggkre populasjon er

etablert og at det dermed ikke fremstår som påfallende at rekkehuseierne ikke oppdaget tidligere. Retten kan ikke se at det rokker ved rettens vurdering og konklusjon.

Etter en samlet vurdering blir rettens konklusjon at det ikke er ført tilstrekkelig bevis for at det foreligger en mangel ved overtakelse av rekkehusene ved innsmitting av skjeggkre i byggeperioden. Det foreligger således ingen mangel etter bustadsoppføringsloven § 25.

Det foreligger heller ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Retten vil her påpeke at eventuelle utbedringskostnader ved behandling med Advion Cockroach beløpsmessig utgjør noe over kr. 10 000, som er utbedringskostnadene ved sanering av skjeggkre, slik at en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet ledd heller ikke foreligger av den grunn.

Det er videre på det rene at det ikke har funnet sted en felles innsmitting av sølvkre eller støvlus i byggeperioden. Det vises her til at dette heller ikke fremgår av Mycoteam sine rapporter. Sølvkre og støvlus er skadedyr knyttet til fuktige steder.

Undersøkelsene viser at det ble avdekket skjeggkre i 40 rekkehus. 9 rekkehus hadde sølvkre sammen med skjeggkre.

Det var kun et rekkehus som bare hadde sølvkre nemlig seksjon 37 og dette rekkehus er solgt uten tap og hvor det følgelig ikke er krevd prisavslag. Saksøkte skal således uansett frifinnes i forhold til saksøker 63 Thomas Pagander.

Retten kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at sølvkre befant seg i de boliger som hadde sølvkre sammen med skjeggkre ved overtakelse.

Retten kan heller ikke se at forekomst av sølvkre er å anse som en mangel. Det vises her til at dette er skadedyr som vanlig observeres på kjøkken, badrom og kjellere hvor det er fukt og som forårsaker liten skade og som ved godt renhold i sluk og tilgjengelige deler av avløpsrør til sluk har god effekt for å redusere antall sølvkre.

Det er videre 11 rekkehus hvor det kun er avdekket støvlus. Støvlus ble først avdekket ved Mycoteam sin rapport av 21. juni 2018. Retten viser til Mycoteam sine rapporter hvor det fremgår følgende om støvlus

Støvlus (*Copeognatha*) foretrekker i utgangspunktet fuktige steder. Dette kan være kjellere, yttervegger med fuktinnslag, under gulvbelegg og tepper på fuktig såle og lignende. De kan også forekomme i nye hus før de har tørket ut. Ved opphold på tørre steder dør de ofte relativt raskt, men vi har sett både i faglitteratur og i en del skadetilfeller at de kan overleve over lengre tid også i tørre omgivelser. En grunn til dette kan være overlevelsen i tørre miljøer er avhenging av andre faktorer som temperatur, tilgang på næring og lignende. En støvlushunn kan legge ett til to hundre egg og utklekningstiden kan gå ned til ca. en måned ved gunstige vekstbetingelser. Støvlus kan også forekomme i stivelsesrike matvarer.

Med unntak av trivselsfaktor har støvlusene ingen kjent helsemessig effekt. I og med at de kan beite på muggsopp, kan de imidlertid indikere et fuktproblem som må følges opp.

Slik retten ser det forårsaker støvlus verken skader eller plager og oppdages ikke ved det blotte øyet. Retten kan ikke se at det på noen måte er sannsynliggjort at støvlus befant seg i disse rekkehus ved overtakelse og at det for støvlus har funnet sted en samtidig innsmitting før overlevering av rekkehusene. En slik felles innsmitting er heller ikke lagt til grunn i Mycoteam sine rapporter.

Uansett kan retten heller ikke se at støvlus er en mangel verken etter bustadoppføringsloven eller avhendingsloven. Saksøkte må således også frifinnes i forhold til de saksøkere hvor det kun var påvist støvlus.

Det har i saken vært bevisførsel rundt fukt problematikk og spørsmål om skadedyrene i form av skjeggkre, sølvkre og støvlus kan tilbakeføres til manglende uttørking av betongsålen i alle rekkehusene. Retten viser her til at skjeggkre oppstår ikke alene på grunn av fukt og for disse skadedyr har spørsmålet om forhøyede fuktverdier slik Mycoteam har anført kun betydning for vekstvilkårene for skjeggkre etter at skjeggkre er kommet inn i de enkelte rekkehus. Retten kan ikke se at det er sannsynliggjort at oppføring av rekkehusene var i strid med gjeldende regelverk eller i strid med anbefalt byggeskikk. Retten legger videre til grunn at det heller ikke er sannsynliggjort at betongsålen ikke ble tilstrekkelig tørket før bygningskroppen ble lukket. Det vises her til fremlagte fuktmålinger foretatt av Follohus AS. Retten legger til grunn som påpekt foran at byggearbeidene er utført på faglig god måte vurdert ut fra gjeldende regler og forskrifter, standarder, bransjenormer som var gjeldende på utføringstiden.

Oppsummering

Det foreligger ingen mangel verken etter bustadoppføringslova eller avhendingsloven i forhold til rekkehus hvor det er påvist skjeggkre idet retten ikke finner at det er sannsynliggjort at det skjedde en felles innsmitting av skjeggkkre i byggeperioden.

Det foreligger heller ingen mangel etter disse bestemmelser i forhold til rekkehus hvor det er påvist sølvkre eller støvlus idet retten ikke finner det bevist at disse skadedyr befant seg i rekkehusene ved overtakelse. Det vises også til at avdekkingen av sølvkre og støvlus uansett ikke er en rettslig mangel.

Reklamasjon

Det er fra saksøkte anført at saksøkerne ikke har reklamert rettidig. Dette er bestridt av saksøkerne. På bakgrunn av at saksøkerne ikke har vunnet frem med at det foreligger mangel etter buofl eller avhl er det ikke nødvendig for retten å drøfte nærmere om det er reklamert rettidig. Retten finner imidlertid grunn til kort å påpeke følgende:

Det er på det rene at styret i sameie avholdt ekstraordinært sameiemøte 20. juni 2017. I etterkant av møtet sendte styret i mail av 13. september 2017 reklamasjon til Axer Bolig AS som følge:

Ifm med salg av en seksjon avdekket kjøper det som fra ABS skadedyr-kontroll er vurdert til å være Skjeggkre, se vedlagt rapport. Det er mulig at Axer allerede har mottatt henvendelser om dette fra enkeltbeboere. Med bakgrunn i flere henvendelser til styret ble det innkalt til ekstraordinært sameiermøte og besluttet å kartlegge omfanget for alle husstander i sameiet. Kartlegging har bestått i oppsetting av limfeller i alle rom over noen uker. Anticimex er koblet inn for analyse av feller og en oppsummerende rapport.

Rapporten er under utarbeidelse men til nå er det rapportert om funn i alle rekker. Anticimex uttaler at hvis en seksjon i en rekke har dette vil det helt sikkert være individer i alle seksjoner. Omfanget må derfor regnes som omfattende.

Skjeggkre har inntil 6 års levetid (ca 3 år før de er forplantningsdyktig) og faglig kilder fremlegger at det ikke kan utelukkes at disse kan komme fra byggematerialer. I den forbindelse varsles herved en nøytral reklamasjonssak mot AXER på vegne av beboerne.

Om det vil reklameres individuelt fra hver beboer eller styret får fullmakt avgjøres senere.

Sameiet har uttalt at de ønsker å prøve dette rettslig dersom vi ikke får respons på denne henvendelsen.

Det er videre på det rene at denne reklamasjonen ble sendt for å avbryte den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år etter buofl. § 30 og avhl. § 4-19. Det vises her til at rekkehus i første byggetrinn hadde overlevering fra 1. oktober til 15. november 2012. For rekkehus i byggetrinn 2 og 3 ville den absolutte reklamasjonsfrist utløpe i juni og desember 2018. Det vises til vitneforklaring fra daværende styreleder Børre Kleven om at det var viktig å få sendt av gårde en reklamasjon på grunn av at den absolutte reklamasjonsfrist på 5 år var i ferd med å løpe ut. Styret hadde vært i kontakt med Huseiernes landsforbund og her rådet til å sende en reklamasjon på vegne av rekkehuseierne. Han har videre forklart at noen fullmakt fra den enkelte rekkehuseier ikke ble innhentet. Dette ble først gjort da advokat Zeiner reklamerte i brev av 20. juni 2018, da det ble reklamert etter dokumentasjon på skjeggkre og andre skadedyr i Grensen Park boligsameie.

Retten har forstått saksøktes anførsler slik at reklamasjonen av 13. september 2017 er den reklamasjon som er fristavbrytende i saken. Det anføres ikke at styret ikke var i posisjon for å reklamere på vegne av seksjonseierne. Saksøkerne har også anført at det er reklamasjonen 13. september 2017 som er fristavbrytende.

Retten legger til grunn at styret i sameiet opptrådte på vegne av sameierne da reklamasjonen 13. september 2017 ble sendt til saksøkte. Retten legger videre til grunn at styret i reklamasjonsprosessen kan opptrå på vegne av seksjonseierne slik at det ikke stilles krav om at den enkelte seksjonseier må reklamere. Når kravene forfølges rettslig må den enkelte seksjonseier stå som saksøker jf. eierseksjonsloven § 60. Det er fastslått i

rettspraksis jf. Rt-2008-293, jf. Rt-2005-1046 at eierseksjonsloven § 43 i den opphevede eierseksjonslov av 23.05.1997, någjeldende § 60 i den nye eierseksjonsloven av 16.06.2017 er slik å forstå at styret i sameiet ikke har kompetanse til å reise sak på sameiernes vegne når det ikke gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Søksmålet her gjelder ikke sameiernes felles rettigheter og plikter. Det vises til stevningen hvor det fremgår at søksmålet knytter seg til at det er avdekket insekter i alle rekkehusene herunder også fellesareal.

Det er således enighet i saken om at reklamasjonen av 13. september 2017 er en fristavbrytende reklamasjon.

Etter reklamasjonsreglene i buofl og avhl. må det reklameres «innan rimeleg tid» fra det tidspunkt kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Hva som anses som rimelig tid, beror på en helhetsvurdering. I rettspraksis er det lagt til grunn at det normalt må reklameres innen tre måneder jf. Rt-2010-103, jf. Rt-2011-1768. Det er ingen uenighet om at innen rimelig tid er slik å forstå.

Partene er derimot uenige om når tidspunktet oppstod da saksøkerne/styret oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet, at rekkehusene var overlevert med skjeggkre og andre skadedyr.

Retten legger vekt på at det allerede var gått nesten 5 år siden overtakelse av første byggetrinn og at det nesten var gått fire år siden siste byggetrinn ble overlevert da reklamasjonen ble sendt. Tidsforløpet skapte en særlig aktivitetsplikt for seksjonseierne og styret for å få frem en reklamasjon. Lojalitetsplikten i kontraktsforhold tilsier at forventningen av at kjøper reklamerer raskt, øker jo lenger ut i frem års perioden man kommer før det reklameres. Det vises her til Rt-2010-103 hvor dette ble vektlagt av Høyesterett i en sak hvor det var gått mer enn to og et halvt år siden overtakelse.

Retten legger til grunn at eier av seksjon 22, Birkelid i hvert fall 30. mars 2017 var kjent med at det i hans rekkehus av nye eiere var avdekket skjeggkre av et betydelig omfang. Han mottok da reklamasjon fra kjøper. Etter bevisførselen legger retten videre til grunn at flere rekkehuseiere fra dette tidspunkt og frem til det ble avholdt sameiemøte 20. juni 2017 var kjent med problematikk knyttet til skjeggkre, men det er for retten uklart hvem og hva seksjonseierne nærmere kjente til. Det er videre på det rene at flere etter hvert oppdaget skadedyr, som noen trodde var sølvkre og eller skjeggkre.

Etter bevisførselen legger retten til grunn at styret kort tid etter reklamasjonen knyttet til salg av seksjon 22, ble gjort kjent med saken samt at styret også var kjent med at andre seksjonseiere hadde oppdaget skjeggkre. Retten legger videre til grunn styret både tok kontakt med If forsikring for å klargjøre om forsikring dekket skjeggkre og Huseiernes Landsforbund. Retten legger videre til grunn at styret av Huseiernes Landsforbund ble

anbefalt at det ble sendt en skriftlig reklamasjon uten ugrunnet opphold siden skadedyrene var oppdaget i mars 2017 samtidig som det ble vist til at reklamasjon uten ugrunnet opphold normalt var senest innen tre måneder. Dette fremkom i innkallingen fra styret til sameiemøte 20 juni 2017. Retten legger til grunn at denne informasjon må styret ha mottatt i april- mai måned 2017. Samtidig var styret kjent med at det forelå rapport fra ABS skadedyrkontroll av 23 mai 2017 innhentet i forbindelse med reklamasjonssaken for seksjon 22. Av denne rapport fremgikk at flere naboer hadde oppdaget dyr. Retten legger videre til grunn at det sannsynligvis forelå rapport om skjeggkre i seksjon 22 før rapporten av 23. mai 2017 siden det allerede ble reklamert 30. mars 2017.

Sett hen til dette, samt at det ikke ble sendt reklamasjon fra den enkelte seksjonseier men fra styret, finner retten at styret i april-mai hadde tilstrekkelig kunnskap om skjeggkre og omfanget av skjeggkre i flere rekkehus til at reklamasjonsfristen da begynte å løpe. Slik retten ser det hadde styret da tilstrekkelig kunnskap om skjeggkre og omfanget at styret hadde klar oppfordring til å varsle Axer Bolig AS særlig sett hen til at styret på vegne av seksjonseierne reklamerte og ikke den enkelte seksjonseier.

Det vises også til at styret var kjent med skjeggkre problematikken knyttet til seksjon 22 og at det her var reklamert. Det måtte derfor for styret fremstå som rimelig klart at eier av seksjon 22, Birkelid dersom han ville gjøre ansvar gjeldene mot Axer Bolig AS måtte reklamere senest innen juni 2017. Når styret da valgte å reklamere på vegne av seksjonseierene pålåg det styret å reklamere uten ugrunnet opphold. Isteden ventet styret med reklamasjon ovenfor Axer Bolig AS og innkalte til ekstraordinært sameiemøte 20. juni 2017 og først 13. september 2017 sendte reklamasjon.

Styreleder Kleven har forklart at det ble besluttet at styret skulle stå for innkjøp av limfeller som hver beboer skulle sette ut og levere inn for analyse av Anticimex. Han har videre forklart at dette ble gjort på en usystematisk og tilfeldig måte og at man etter hvert var usikker på om limfellene ble merket forsvarlig til å kunne tilbakeføres til den riktige boligen. Han har også vist til at sommerferie stod for døren noe som gjorde at arbeidet ikke ble fulgt opp før ut i august måned 2017.

Retten finner således at styret ikke reklamerte rettidig da de reklamerte 13. september 2017. Retten kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at en reklamasjon her var rettidig og viser til at det er saksøkerne som har bevisbyrden for at det er reklamert i tide.

Prisavslag

Det er for retten ikke nødvendig å drøfte prisavslag og prisavslagets størrelse ut fra det resultat retten har kommet frem til foran. Retten vil imidlertid allikevel påpeke følgende:

Det har i saken vært mye fokus rundt spørsmål om prisavslagets størrelse i den forstand om utbedring av mangelen særlig i forhold til skjeggkre, skal skje ved åtebehandling med

Advion Cochroach eller ved fuktsanering slik Mycoteam og BER har kostnadsberegnet i deres rapport av 28. juni 2019. Vitne Jens Galby fra Anitcimex har forklart at innsprøyting av åtemiddelet bør skje fire ganger i løpet av det første året, kanskje nå tilstrekkelig med tre ganger og at de så langt har hatt svært god effekt av denne behandling. Han har videre angitt at kostnadene ved behandlingen i dette sameiet vil beløpe seg på ca. kr. 10 500 med tillegg av merverdiavgift for hver seksjon. Mycoteam har i sin kostnadsberegning lagt til grunn en bekjempelse av fukt og kostnadsberegnet utbedringen til kr. 307 000 inkl mva for hver seksjon. Retten er ikke syndelig i tvil om at en utbedring her måtte skje ved behandling med Advion Cochroach hva angår skjeggkre.

Videre har det vært et tema om det foreligger verditap på rekkehusene som har fått påvist skjeggkre. For at det skal være godtgjort at det foreligger et verditap som følge av skjeggkre kreves det mer en vanlig sannsynlighetsovervekt. Det er videre fastslått at dette vanskelig vil være tilfelle bare på grunnlag av fremlagte takster. Det vises her til Rt-2010-1395, jf. LA-2018-144683. Det er saksøkerne som har bevisbyrden for dette.

På bakgrunn av at saksøkerne ikke har vunnet frem med at det forelå en mangel ved overtakelse, er det for retten ikke nødvendig å drøfte disse spørsmål nærmere.

Retten vil imidlertid påpeke at i alt fem rekkehus er solgt i den senere tid uten tap. Det er videre solgt ett rekkehus uten tap hvor det ble påvist sølvkre. Det vises her til fremlagt oversikt i hjelpedokument utarbeidet av advokat Zeiner. Retten kan heller ikke se at vitneforklaringer fra meglere sannsynliggjør et verditap. Retten viser også til det nye middelet Advion Cochroach, som ble godkjent i februar 2019, er et effektivt middel for bekjempelse av skjeggkre.

Retten finner heller ikke at det ville ha vært grunnlag for å tilkjenne erstatning til de av saksøkerne (i alt 5 seksjonseiere) som har solgt sine seksjoner med opplysninger om skjeggkre og som har anført at de har lidt et tap.

Foreldelse

Det har videre vært anført av saksøkte at kravene på prisavslag er foreldet, noe som er bestridt av saksøkerne. Det har her vært enighet om at den alminnelige foreldelsesfrist på 3 år etter foreldelsesloven § 3 nr. 2 er utløpt. Det sentrale spørsmål var således om tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 var utløpt. Forliksklage ble uttatt 17. september 2018. Det sentrale tema her har vært når saksøkerne fikk eller burde skaffet seg kunnskap om kravene. På bakgrunn av rettens resultat slik det fremgår foran, finner retten ikke behov for å drøfte dette nærmere.

Endelig oppsummering

Saksøkte Axer Bolig AS blir etter dette å frifinne.

Sakskostnader

Sakskostnadene skal avgjøres etter reglene i tvisteloven kapittel 20. Etter tvisteloven § 20-2 første ledd, har en part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Det følger av tvisteloven § 20-2 annet ledd at saken anses vunnet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Axer Bolig AS har fått fullt medhold.

Saksøkerne har vist til tvisteloven § 20-2 tredje ledd og § 20-3. Med det resultat retten har kommet frem til får tvisteloven § 20-3 ikke anvendelse.

Retten kan heller ikke se at tungtveiende grunner gjør det rimelig at saksøkernes helt eller delvis kan fritas for erstatningsansvaret etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Saken har ikke bydd på tvil, og retten kan ikke se at verken § 20-2 tredje ledd bokstav b og c får anvendelse.

Saksøktes prosessfullmektig advokat Birkeland har inngitt omkostningsoppgave hvor salær utgjør kr. 1 385 201 samt utgifter til vitner med kr. 46 970, slik at de samlede utgifter beløper seg til kr. 1 432 171

Det fremgår av tvisteloven § 20-5 første ledd at full erstatning for sakskostnader skal dekke alle partenes nødvendige kostnader. Av § 20-5 første ledd annet punktum fremgår at ved vurderingen av om kostandene har vært nødvendige, legges det vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem.

Retten viser her til at advokat Birkeland har inngitt tilsvaer 30. april 2019 på i alt 14 sider hvor av 7 sider er imøtegåelse av stevningen. Her ble imøtegått de rettslige anførsler som fremgikk av stevningen, nemlig om det var reklamert rettidig, om det forelå mangel på grunn av skjeggkre, sølvkre og støvlus ved overtakelse av rekkehusene samt prisavslaget. I prisavslaget inngikk spørsmål om hvilke utbedringskostnader som skulle dekkes og i stevningen ble de angitt til kr. 100 000 pr. rekkehus samt verdiforringelse som ble krevd opp mot 20 % verdiforringelse. Kravene ble utvidet av saksøkers prosessfullmektig advokat Zeiner under saksforberedelsen. Etter at det var avholdt planleggingsmøte 15. mai 2019, innga saksøkernes prosessfullmektig advokat Zeiner prosesskriv 28. juni 2019 hvor det ble dokumentert rapporter fra Mycoteam hva angikk måleprotokoll og vurderingsrapport samt sammenfatning fra Mycoteam og BER med kostnadsoverslag Advokat Birkeland innga deretter prosesskriv 30. august 2019 på i alt 3 sider med imøtegåelser. I tillegg til dette har advokat Birkeland inngitt prosesskriv 23. oktober 2019, 4. november 2019 og 8. november 2019. Det er videre inngitt sluttinnlegg 11. november

2019. I tillegg til inngitte prosesskriv viser retten til at saksøkerne har fremlagt i alt 7 omfattende rapporter fra Mycoteam som har foranlediget betydelig arbeid ved en gjennomgåelse og imøtekomme. Det vises også til at utbedringskostnadene under saksforberedelsen ble økt til kr. 307 000 pr rekkehus. Det har også vært nødvendig med dokumentasjon i forhold til spørsmål om verdireduksjon.

Retten viser også til at spørsmål om fukt og fuktmålinger har vært omfattende og fått en noe større plass i saken av saksøkerne enn nødvendig og som har krevd imøtegåelse fra advokat Birkeland.

Retten viser også til saksøkernes prosessfullmektig advokat Zeiners omkostninger som beløper seg til kr. 844 147. Retten viser til at begge oppgaver har noenlunde samme timetall i forberedelse frem til stevning/tilsvar og for hovedforhandling, men at advokat Birkeland har 305 timer fra tilsvaret til hovedforhandling hvor advokat Zeiner har 207,5 timer. Retten legger til grunn at advokat Zeiner som prosessfullmektig for saksøkerne har en noe mer omfattende oppgave enn saksøktes prosessfullmektig advokat Birkeland. Det vises også til at noe dokumentasjon ble fremlagt av Follohus AS sin prosessfullmektig advokat Andersen, som er fremlagt av advokat Birkeland under hovedforhandling.

Det fremgår videre ved sammenligningen av oppgavene at advokat Birkeland har en høyere timesats fra ca. kr. 2750 til kr. 3230 samtidig som advokat Zeiner har en timesats på kr 2200 og tillagt mva utgjør den kr. 2750. Retten ser det slik at ved sammenligning av salæroppgavene er det særlig utslagsgivende timeantall salær fra stevning/tilsvaret og frem til hovedforhandling hvor advokat Birkeland har oppgitt 305 timer som retten vanskelig kan se var nødvendig for å få en forsvarlig behandling av saken..

Retten viser videre til at hovedforhandling ble gjennomført på fire dager

Retten finner samlet sett at advokat Birkeland sin salæroppgave fremstår som vesentlig for høy og finner etter en samlet vurdering at kostnadene må settes til kr. 900 000 som nødvendige kostnader som har vært rimelig å pådra i saken sett hen til sakens omfang og kompleksitet. I tillegg kommer utgifter til vitner med kr. 46 970.

Sakskostnadene settes dermed til kr. 946 970. Merverdiavgift kommer ikke i tillegg.

I medhold av tvisteloven § 20-6 annet ledd finner retten at saksøkerne skal hefte felles for hele beløpet. Det vises her særlig til nærheten mellom de krav som er behandlet i saken.

DOMSSLUTNING

1. Axer Bolig AS frifinnes.
2. Rita Johnsen Eggum, Thomas-Andre Digre Sandvik, Linda Therese Owesen-Lein, Kim Marius Berg, Bendik Vormeland Rø, Rasmus Lindhardt Birkelid, Hilde Vonheim Ulrichsen, Børje Bremnes, Heidi Halvorsen, Runar Baune, Pål Eggum, Laila Elisabeth Nordholm, Mona Liland Aabel, Ragnhild Beate Baier Hulback, Mona Russ Arnestad, Arild Lyder Alvær, Thomas Pagander, Vegard Halden Vinje, Pål Espen Hulback, Kristine Sundseth, Kristian Hovde Liland, Hanne Hovdedalen Anne Lise Halvorsen, Christian Utvåg Paulsen, Yngvar Arnestad, Espen Øygaard Espen Thunestvedt, Aud Solveig Lien, Daniel Olaf Hansen, Cathrine Arnason Bøe Grensen Park Boligsameie, Odd Martin Valle, Jeanette Ulsten Sælen, Kari Hild Kjøste, Børre Kleven, Lisa Steinnes Rø, Christian Ulsten Sælen, Kjetil Bakkeli Eivind Vonheim Ulrichsen, Sissel Katrine Engeseth, Ellen Margrethe Noren Vidar Kletvang, Marianne Kristin Sørensen Berg, Morten Haukaas, Daniel Straume Nina Kristine Stein Helland, Nina Opheim Dale, Tina Divaris, Geir Rasch Irene-Rama Halden Vinje, Anne Merete Lien, Anders Christiansen, Linda Mitchley Stina Camilla Gundersen, Fredrik Kjæreng, Gunn Inger Hansen Isak Sven Andreas Andersson Jøraandstad, Simon Salamonsen Riis Bjørn Reidar Grønvold, Victoria Prigel Mangel, Karianne Iben Andrea Lanes Anne Hilde Torvik, Svein Helge Andersen, Toril Andersson Jøraandstad Mirjam Storflor Kjæreng, Iris Bjørk Sævarsdottir Sandvik, Sølvi Gilberg Karl Erik Anders Grundberg, Thomas Pettersen, Natali Nader Viken Ole Martin Viken, Jonas Kjerpeseth, Marit Olsson Sandstad, Kristian Sørengen Fagervik, Stine Lillejord Kaldahl, Knut Håkon Hilland, Stina Hilland Mohammad Ahmed Hussein, Asmaa Mohammad, Hochank Mohammad Hussein Mathias Berg, Ingebjørg-Oline Stavnebrekk Løhre, Merete Le Bell, Martin Nicolaisen, Fredrik Lillehagen Mowinckel, Vibeke Thormodsen, Siri Dalene Pawel Walenkiewicz Dalene, Pål Harald Asknes, Hege Ulvik, Nickoo Gharavi Pejman Gharavi, Amelie Babett Veiby, Tommy Veiby, Eirik Gylder Smestad og Trine-Lise Sundtjønn dømmes en for alle og alle for en til å betale til Axer Bolig AS deres saks kostnader med 946 970 – nihundreogførtisekstusen ninnundreogsytti – kroner innen 2-to-uker etter dommens forkynning.

Retten hevet

Anne C. Buer

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

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

Ankefrist og gebyr

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

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

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

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

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

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

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

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

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

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

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

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

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

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

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

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

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

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

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

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

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

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

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

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

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

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

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

Veiledning om anke i sivile saker

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

Ankefrist og gebyr

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

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

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

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

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

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

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

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

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

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

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

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

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

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

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

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

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

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

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

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

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

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

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

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

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

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

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