



## Borgarting lagmannsrett – Dom - LB-2012-192826

Instans	Borgarting lagmannsrett – Dom
Dato	2013-11-04
Publisert	LB-2012-192826
Stikkord	Avhending av fast eiendom. Vannskade. Heving. Erstatning. Avhendingsloven § 3-9, § 4-13.
Sammendrag	<p>Saken gjelder krav om heving og erstatning etter kjøp av to leiligheter med beboelsesrom både i første etasje og i kjelleretasje. I løpet av litt over tre år var det fem vanninntrengninger i kjelleretasjen etter regnvær og med betydelige skader i begge leilighetene. Kjøperne fikk både i tingretten og lagmannsretten medhold i at de hadde rett til å få hevet kjøpene og rett til erstatning. Ut fra bevisførselen fant lagmannsretten at vannet rundt bygningen i regnsværsperioder ikke skyldtes manglende kapasitet i det kommunale avløpsnettet, slik selger hadde gjort gjeldende i anken. Lagmannsretten fant at vanninntrengningene skyldes at bygningen var lagt for lavt i terrenget i forhold til vann- og avløpstetats krav til kotehøyde for laveste vannlås. Dette hadde selger ansvar for. Feilen var vesentlig etter avhendingsloven § 3-9 og også et vesentlig avtalebrudd etter § 4-13 slik at kjøpene kunne heves. Vilkårene for erstatning var også oppfylt.</p>
Saksgang	Drammen tingrett TDRAM-2012-66250 – Borgarting lagmannsrett LB-2012-192826 (12-192826ASD-BORG/02).
Parter	Eidsten AS (advokat Thorvald Otto Nyquist) mot Vera Rolid, Suong Tuyet Le (advokat Ståle Arvesen).
Forfatter	Lagmann Cecilie Østensen Berglund, lagmann Siri Berg Paulsen, lagdommer Carl August Heilmann.

---

Saken gjelder krav om heving og erstatning etter kjøp av fast eiendom.

Vera Rolid og Suong Tuyet Le kjøpte 10. mars 2009 hver sin leilighet i Sagveien 9A i Drammen kommune. Selger var Eidsten AS. Leilighetene (seksjon 8 og 9) har stue, kjøkken og vaskerom i bygningens første etasje og soverom, bad og gang i kjelleretasjen.

Eidsten hadde kjøpt tomten i november 2006 med en rammetillatelse for bygg med kjeller fra 2004 og en senere seksjonering. Det ble deretter igangsatt en prosess for endringer av tillatelsen og trinnvis igangsettelse. I juli 2007 ble det søkt om anleggelse av soverom i kjelleren. Søknaden ble først avslått av kommunen, men etter klage til fylkesmannen ble godkjenning gitt i mai 2008. Midlertidig brukstillatelse ble gitt i juli 2008.

Etter at Rolid og Le overtok leilighetene sine henholdsvis 3. april og 15. mars 2009 har det vært fem vanninntrengninger i kjelleretasjen. Den første 6. juli 2010 og den siste 9. juli 2012. Bygningen ligger i et område med leire i grunnen. Bygningens avløpsledninger for spillvann og overvann er koblet til kommunalt avløpsanlegg i Sagveien. Siden det ikke ligger egen kommunal overvannsledning i området, er bygningens overvannsledning med tilknyttede drensledninger koblet sammen med bygningens spillvannsledning ute i gaten rett før an boring på den kommunale avløpsledningen.

I Drammen kommunes avtalevilkår for vann og avløp, som ble vedtatt i desember 2005, fremgår det av punkt 5.3.9 at vannstand i lavest monterte vannlås skal ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning i tilknytningspunktet samt ikke ligge lavere enn kote +2,00 for den del av byen der Sagveien ligger. Det fremgår videre av bestemmelsen at dersom kravene ikke er overholdt, «bør abonnenten treffe tiltak for å hindre tilbakeslag av avløpsvann». Slukene i kjellergulvet var i begge leilighetene plassert for lavt. Avstanden mellom nederste vannlås og hovedledningen er 540 mm og kjellergulvet ligger på kote +1,60. Etter den fjerde vanninntrengningen 19. september 2011 bekostet og monterte Eidsten avløpspumpe på spillvannsledningen, men uten å erkjenne ansvar for vannproblemene. Den opprinnelig monterte tilbakeslagsventilen på spillvannsledningen ble frakoblet. Rolid og Le monterte for egen regning en pumpe i pumpekum ned i grunnen under bygningen. Den siste vanninntrengningen i 2012 skjedde etter dette.

Den 30. mai 2006 hadde Drammen kommune vedtatt Sentrumsplanen – Kommunedelplan for Drammen sentrum. I punkt 2.3 er det vedrørende sikring mot flom bestemt at «[b]ebyggelse skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende «200 års flommen» beregnet av NVE til kote +2,3. Bygningsdeler og faste installasjoner som er sårbare for vannskader skal ikke ligge lavere enn denne kotehøyden.» Eidsten var ikke kjent med sentrumsplanen under byggeprosessen, og planen er først fremlagt i saken i ankeomgangen.

Etter den fjerde vanninntrengningen i september 2011 sendte Rolid og Le klage til forlikrådet i Drammen som innstilte saken i beslutning 21. februar 2012. Begge sendte deretter stevning til Drammen tingrett 19. april 2012 med krav om heving og erstatning etter avhendingsloven. Eidsten bestred ansvar og gjorde gjeldende at vanninntrengningene skyldtes manglende kapasitet i det kommunale avløpsnett. Sakene ble forent til felles behandling og avgjørelse etter tvisteloven § 15-6.

Drammen tingrett avsa 3. oktober 2012 dom med slik domsslutning:

1. Suong Les kjøp av seksjon p i Sagveien 9 A, Drammen fra Eidsten AS heves.
2. Eidsten AS dømmes til å betale Suong Le kjøpesum på kr 1.675.000,- med tillegg av forsinkelsesrente 8,75% fra 3. januar 2012 til betaling skjer.
3. Eidsten AS dømmes til å betale erstatning med kr 521 299,-.
  
5. Vera Rolids kjøp av seksjon 8 i Sagveien 9, Drammen fra Eidsten AS heves
6. Eidsten AS dømmes til å betale til Vera Rolid kjøpesum på kr 1.530 000,- med tillegg av forsinkelsesrente 8,75 % fra 3. januar 2012 til betalingen skjer.
7. Eidsten AS dømmes til å betale erstatning med kr 471.577,-.
  
4. Eidsten AS dømmes til å betale sakens omkostninger med kr 154 880 kroner.

For nærmere detaljer vedrørende saksforholdet vises til tingrettens dom og lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Eidsten AS har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Ankeforhandling er holdt 22. oktober 2013 i Borgarting lagmannsretts hus. For ankende part Eidsten AS møtte styreleder André Eidem Selli med prosessfullmektig og avga forklaring. Ankemotpart Vera Rolid møtte med prosessfullmektig og avga forklaring. Ankemotpart Suong Tuyet Le møtte ikke, men var representert ved samme prosessfullmektig som Rolid. Det ble avhørt fem vitner. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboken.

## **Den ankende part, Eidsten AS, har i hovedtrekk anført:**

Det foreligger ikke feil ved de to leilighetene i Sagveien 9A som Eidsten hefter for. Feilen ligger i det kommunale avløpsnett og således utenfor bygningen.

Bygningen er oppført i samsvar med Tek 1997. Det er ikke krav til at et bygg skal være vanntett. Det er riktig at kommunens krav om høydeforskjell på 900 mm mellom vannstand i lavest monterte vannlås og innvendig topp hovedledning i tilknytningspunktet ikke var oppfylt. Ved oppføringen av bygget ble det imidlertid installert tilbakeslagsventil for spillvannet. I ettertid er det installert pumpekum for spillvannet slik at høydeforskjellen nå er 2000 mm. Kommunens krav er således ivaretatt. Kravet til lavest monterte vannlås har uansett ingen betydning for vanninntrengningene i bygningen.

Ankemotpartene har som nytt bevis for lagmannsretten lagt frem «Sentrumsplanen, Kommunedelplan for Drammen Sentrum» der det stilles opp krav om sikring mot skader fra flom. Planen er ikke relevant for nærværende sak. Vanninntrengningene skyldes ikke flom, men manglende kapasitet i kommunens avløpsnett. Om sentrumsplanen likevel skulle anses relevant, må det legges til grunn at kommunen har gitt dispensasjon fra bestemmelsene i planen. Sentrumsplanen har ikke vært trukket inn i byggesaksprosessen og har vært ukjent for Eidsten frem til hovedforhandlingen i tingretten. Bygget er oppført i samsvar med rammetillatelsen etter omfattende diskusjoner med kommunen vedrørende etablering av oppholdsrom i kjelleretasjen. Kotehøyde og sikring mot flom var ikke et tema.

For at vanninntrengningen skal være en mangel i avhendingslovens forstand, må den skyldes forhold på selgers side som forelå før leilighetene ble solgt. Alle vannlekkasjene har skjedd etter at kjøperne overtok leilighetene og kan knyttes til manglende kapasitet i det kommunale avløpsnett. Dette er forhold som Rolid og Le overtok risikoen for ved overtakelsen, jf. avhendingsloven § 2-4.

Heller ikke casus mixtus-betraktninger kan føre frem. Det foreligger ingen forsømmelse eller uaktsomhet fra Eidstens side. Her er det et annet ansvarssubjekt, nemlig Drammen kommune. Det vises i den forbindelse også til forurensingsloven § 24a.

Nåværende feil ved leilighetene er Rolid og Les risiko.

Forutsatt at risikoen for feilen ligger hos Eidsten, gjøres det subsidiært gjeldende at det ikke foreligger en mangel i avhendingslovens forstand. Det er ikke nok at det foreligger bygningstekniske svakheter. Svakheten her er knyttet til at bygget ligger på feil kote slik at det objektivt er en risikoøkning for flomskader, ikke bare for 200 års flom, men også for 100 års flom. Denne risikoøkningen er ikke stor nok. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Forutsatt at det foreligger en mangel, er mangelen uansett ikke vesentlig. Det skal foretas en konkret helhetsvurdering. Det objektive avviket er at bygget ligger 40 cm for lavt. Dette har virkning ved 100 års flom. Det at det har kommet vann inn ved regnvær, er en upåregnelig feil i forhold til avviket. Det er videre bare forhold som er synbare for Eidsten som kan tillegges betydning. Eidsten kan ikke bebreides. Det har ikke vært noe de kunne gjort annerledes. Mangelen er således heller ikke vesentlig, og det er ikke adgang til å heve kjøpene.

Uansett er Eidsten ikke gitt tilstrekkelig anledning til å rette. Retting ble tilbudt sommeren 2012. Eidsten tilbød da å installere en kraftig pumpe for å få vekk vann i grunnen. Dette krevde imidlertid en søknad om utslipp til kommunen som ankemotpartene ikke ville medvirke til. Selv om kommunen i utgangspunktet har vært negative til denne løsningen, foreligger det ikke et formelt avslag.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Eidsten AS frifinnes.
2. Vera Rolid og Suong Tuyet Le dømmes in solidum til å betale saken omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

## **Ankematpartene era Rolid og Suong Tuyet Le, har i hovedtrekk anført:**

Eidsten har ikke bygget leilighetene i henhold til kommunens krav for bygging av boliger idet Avtalevilkår – vann og avløp punkt 5.3.9 ikke er overholdt. Verken kravet til høyden på lavest monterte vannlås eller kote +2,00 som laveste kotehøyde er overholdt. Eidsten har fått oversendt avtalevilkårene og i tillegg gjort spesielt oppmerksom på dem i brev fra vann- og avløpsavdelingen.

Leilighetene er heller ikke i bygget i henhold til forskrift om krav til byggverk og produkter, Tek 1997. Forskriften § 8-37 stiller krav om at vann ikke skal trenge inn. Utbygger har ansvar for at dreneringen legges slik den skal for å hindre vanninntrengning. I saken her er det bygget for lavt i forhold til kommunens avtalevilkår for vann og avløp, jf. også Tek 1997 § 7-32. Bestemmelsene i sentrumsplanen som regulerer hvor dypt det kan bygges i dette området av hensyn til 200 års flom, er heller ikke oppfylt.

Det er ikke kommunens avløpsledninger som ikke har tilstrekkelig dimensjon. Det er kun en gang at vann har kommet høyt opp i den kommunale kummen. Kommunen har heller ikke fått klager fra andre i området. Forurensingsloven § 24a kommer ikke til anvendelse.

Under kote +2,00 må vann påregnes. Da må det bygges for å hindre at vann trenger inn. Her var det bygget for lavt, og feilen forelå således før leilighetene ble overlevert til kjøperne. Om sentrumsplanen var ukjent for Eidsten, var de uansett klar over NVEs flomkart for området fra 2005. Det er ikke anført at det dreier seg om flom. Her har det vært vanninntrengning fordi det har regnet mye. Bygget skulle vært lagt 40 cm høyere både ut fra avtalevilkårene for vann og avløp og etter NVEs flomkart. Det har vært synlig for Eidsten at bygget ble lagt for lavt i grunnen.

Som en følge av at bygget ligger for lavt, trenger det vann inn i leilighetenes kjelleretasje. Dette skulle det vært sikret mot. Leilighetene er av den grunn i vesentlig dårligere stand enn forventet. Det foreligger da en mangel etter avhendingsloven § 3-9. Mangelen innebærer at leilighetene ikke kan bebos på vanlig måte. Vesentlighetskravet for heving etter § 4-13 er derfor også oppfylt.

Rolid og Le har således krav på å få kjøpet hevet. De har også krav på erstatning.

Den utbedringen som ble foretatt av Eidsten etter fjerde gangs vanninntrengning, kompenserte kun for den manglende høyden på vannlåsen for spillvannet. Utbedringen som de nå har tilbudt, innebærer at overflatevann må pumpes inn i kommunens offentlige nett. Vitnet Johannessen fra kommunen har klart gitt uttrykk for at dette ikke kan tillates. At ankematpartene ikke har medvirket til en søknad til kommunen om et slikt tiltak, er derfor uten betydning. Det foreligger ikke noen rettingsmulighet som kan avhjelpe feilen ved bygningen.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes, likevel slik at forsinkelsesrenten i slutningen punkt 1 settes til den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente,
2. Eidsten AS dømmes til å betale sakens omkostninger for lagmannsretten.

## **Lagmannsretten er kommet til at anken ikke fører frem.**

Spørsmålet i saken er om vanninntrengningene i kjelleren i Sagveien 9A er en mangel i avhendingslovens forstand som Eidsten må stå ansvarlig for eller om vanninntrengningene skyldes manglende kapasitet i det kommunale avløpsnettet til å ta unna overflatevann.

Etter det resultat lagmannsretten har kommet frem til, jf. nærmere nedenfor, er det ikke nødvendig for retten å trekke inn sentrumsplanen eller NVEs flomkart i begrunnelsen. Dette omtales derfor ikke nærmere.

I forbindelse med Eidstens søknad om korrigert rammetillatelse i 2007, ble det samtidig søkt om sanitærabonnement. I godkjenningsbrevet fra vann- og avløpsetaten ble det vist til kommunens VA-norm og spesielt til regelen i kapittel 17 om private stikkledninger og hvordan en skal knytte seg til nettet. Som vedlegg

til godkjenningen av soverom i kjeller i mai 2008, mottok Eidsten også generelle krav/informasjon for byggesaker, herunder at det for vann- og avløp henvises til vann- og avløpsavdelingen.

Av abonnementsvilkårene for tilknytning og levering av vann- og avløpstjenester stilles det i punkt 5.3.9 krav om tiltak mot tilbakeslag. Bestemmelsen lyder slik:

Vannstand i laveste monterte vannlås skal:

a) Ligge minst 900 mmm høyere enn innvendig topp hovedledning i tilknytningspunktet.  
Beregningsmåten er beskrevet nærmere i Sanitærreglementet.

b) Ikke ligge lavere enn kote:

+2,00 nedstrøms Øvre Sund

+2.30 oppstrøms Øvre Sund

Er disse kravene ikke overholdt, bør abonnenten treffe tiltak for å hindre tilbakeslag av avløpsvann.

Når vann- og avløpsetaten godkjenner tiltak, gjøres dette uten at plantegninger/snitt fremlegges. Ansvarlig søker må selv sette seg inn i vilkårene og forholde seg til disse. For leilighetene, seksjon 8 og 9, i Sagveien 9A er vilkårene i punkt 5.3.9 ikke oppfylt. For så vidt gjelder avstandskravet på 900 mm, legger lagmannsretten til grunn at Eidstens etterfølgende montering av avløpspumpe på spillvannsledningen er et tilstrekkelig tiltak for å hindre tilbakeslag av spillvannet, det vil si leilighetenes eget avløpsvann som skal føres ut av bygningen.

Når det gjelder kravet til kotehøyde på +2,00, er denne satt for å forhindre at vann trenger inn i bygningene. Virksomhetsleder Live Johannessen i vann- og avløpsetaten har i sin vitneforklaring opplyst at kravet til kotehøyde er satt fordi bebyggelsen ligger på leirgrunn. Når det regner og elven går høy, fører dette til vann i bakken som gjør at grunnvannstanden stiger. I regnværsperioden må det således forventes at det står vann lavere enn kote +2,00 i den delen av Drammen som ligger «nedstrøms Øvre Sund», hvilket Sagveien gjør. Når kotehøyden +2,00, som her, ikke er overholdt, må det treffes tiltak for at vann ikke trenger inn. Dette følger også av kravet i Tek 1997 § 8-23.

Eidstens styreleder André Eidem Selli viste i sin partsforklaring til at han hadde pratet med naboer og fått opplyst at flere hadde hatt inntrengning av vann i mange år. Han mente videre at det var den kommunale kummen i Sagveien der det felles avløpsrøret for spillvann og overvann fra blant annet Sagveien 9A var stukket inn, som ikke fikk vannmassene unna. Dette førte så til at vannstanden i kummen steg og presset vannet tilbake. Noe som igjen førte til en høyere grunnvannstand.

Ut fra bevisførselen kan lagmannsretten ikke se at vannet rundt bygningen i regnværsperiodene skyldes at kommunens avløpsnett ikke har tilstrekkelig kapasitet til å føre bort det vannet som ledes inn i nettet. Det vises til begrunnelsen over om hvorfor vann- og avløpsetaten har stilt krav til kotehøyde +2,00. Kommunen har heller ikke kjennskap til kapasitetsproblemer i området ifølge vitnet Johannessen. Hun forklarte at det i tillegg til det ordinære ledningsnettet også er sperre for å holde elvevannet ute, samt overløpsterskel for å slippe ut regnvann. Ut over saken her hadde hun kun funnet ett regresskrav i saksarkivet fra dette området. Saken var imidlertid ikke fulgt opp med ytterligere dokumentasjon fra klagers side. At naboer skal ha hatt vannproblemer, er det ikke ført bevis for ut over Sellis forklaring. Det foreligger for øvrig heller ingen opplysninger om hvor dypt kjellerne ligger for den øvrige bebyggelsen.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at det er måten Sagveien 9A er bygget på som har medført de stadig tilbakevendende vanninntrengningene. Det må forutsettes at Eidsten som utbygger har vært kjent med de spesielle grunnforholdene i Drammen og kravet til kotehøyde knyttet til dette. Det er ikke kompensert for at kravet ikke er overholdt.

I løpet av litt over tre år har det vært fem vanninntrengninger som har ført til betydelig skade i kjelleretasjen. Beboerne har måttet flytte ut i omtrent tre måneder hver gang mens det har vært foretatt omfattende utbedringsarbeider. Etter fjerde vanninntrengning nektet også forsikringsselskapet å forsikre leilighetene lenger. Feilen er utvilsomt vesentlig og innebærer en mangel i rettslig forstand. Vilkalet i avhendingsloven § 3-9 andre punktum om at «[e]igedomen er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med» er oppfylt. Mangelen innebærer også «eit vesentleg avtalebrot» etter § 4-13 slik at kjøpene kan heves.

Eidsten har gjort gjeldende at Rolid og Le likevel ikke kan få medhold i sine krav fordi selskapet ikke har fått mulighet til å foreta retting. Lagmannsretten er ikke enig i dette. For å holde grunnvannstanden nede har Eidsten foreslått at det settes inn en pumpe i pumpekummen med større kapasitet enn den beboerne selv har satt

inn. Slik utpumping av vann til gateplan krever kommunal godkjenning. Kommunen har imidlertid gitt klart uttrykk for at grunnvannstanden ikke kan senkes ved å pumpe vannet opp og dermed ut i det kommunale avløpsanlegget. En søknad om utslipp har således svært liten mulighet til å føre frem. Det dreier seg også om store vannmengder. For å senke grunnvannstanden etter den siste vanninntrengningen i 2012 har beboerne forklart at de har vært nødt til å benytte to mobile pumper som plasseres ut etter behov, i tillegg til den pumpen de hadde installert i pumpekummen. For ordens skyld bemerkes at det verken er søkt om eller gitt godkjenning fra kommunen til dette. Lagmannsretten kan ikke se at det er fremsatt forslag om en varig løsning som lar seg gjennomføre med en tilstrekkelig grad av sikkerhet.

Rolid og Le har etter dette krav på å få heve sine kjøp og få tilbakebetalt kjøpesummen med tillegg av renter. De har også krav på erstatning. Det har ikke vært innvendinger til beregningen av erstatningskravene. Det er heller ikke innvendinger til utgangspunktet for renteberegningen som tingretten satte til 3. januar 2012. Tingretten har i sin domsslutning angitt forsinkelsesrenten til 8,75%. Rentesatsen er senere endret. For å kunne ta hensyn til dette, er det derfor hensiktsmessig at domsslutningen kun angir at det beregnes rente etter den til enhver tid gjeldende rentesats.

Anken forkastes derfor med den presisering at forsinkelsesrenten settes til den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

Eidsten har tapt saken. Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd har Rolid og Le da krav på full erstatning for sine sakskostnader så langt disse har vært rimelige og nødvendige, jf. § 20-5 første ledd. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta Eidsten for kostnadsansvaret.

Det følger videre av tvisteloven § 20-8 at lagmannsretten skal avgjøre kostnadsansvaret både for behandlingen i tingretten og lagmannsretten. Det er ikke grunn til å gjøre endringer i tingrettens kostnadsavgjørelse. Når domsslutningen går ut på at anken forkastes, innebærer dette således at også tingrettens kostnadsavgjørelse blir stående.

Advokat Arvesen har på vegne av Rolid og Le krevd sakskostnader med 93 345 kroner, hvorav 78 750 utgjør salær inklusive merverdiavgift. Lagmannsretten tilkjenner sakskostnader til Rolid og Le i fellesskap i samsvar med kravet.

Dommen er enstemmig.

#### *Domsslutning:*

- 1. Anken forkastes, men med den presisering at forsinkelsesrenten settes til den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.*
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Eidsten AS til Vera Rolid og Suong Tuyet Le i fellesskap 93.345 – nittitretusentrehundreogførtifem – kroner innen to uker fra forkynnelsen av dommen.*