

## Frostating lagmannsrett - LF-2012-132862

Instans	Frostating lagmannsrett - Dom
Dato	2013-03-05
Publisert	LF-2012-132862
Stikkord	Bustadoppføringslova § 25. Mangler ved vannforsyningsanlegg.
Sammendrag	Et borettslag reiste søksmål mot et eiendomsselskap med krav om erstatning for mangler ved vannforsyningsanlegget i en boligblokk. Det ble dannet store mengder biofilm i rørsystemet, og vannkvaliteten var svært dårlig. Vannet var misfarget, hadde dårlig lukt og smak og det oppsto slam-ansamlinger samt tilstopping av rør. Eiendomsselskapet hadde stått for oppføringen av boligblokken og solgte bygningen til borettslaget. Problemene oppsto fire år etter overleveringen. Tingretten kom til at det ikke forelå mangler som eiendomsselskapet var ansvarlig for. Selv om det ikke kunne påvises konkrete feil som forårsaket problemene, verken ved materialer, anleggets design eller det arbeid som var utført, kom lagmannsretten til at det var sannsynlighetsovervekt for at problemene skyldtes en mangel ved anlegget. Lagmannsretten kom til at mangelen var til stede ved overleveringen eller oppsto to år senere i forbindelse med sammenkobling med vannanlegget på en naboeiendom som eiendomsselskapet da hadde rehabilitert.
Saksgang	Sør-Trøndelag tingrett TSTRO-2010-129482 - Frostating lagmannsrett LF-2012-132862 (12-132862ASD-FROS).
Parter	Nye Skansen 13 A Borettslag (advokat Elling André Lillefuhr) mot Vestbyen Eiendom AS (advokat Rasmus Andreas Brodtkorb).
Forfatter	Lagdommer Roger Faanes. Lagdommer Knut Røstum. Lagdommer Arve Rosvold Alver.

---

Saken gjelder krav om erstatning for mangler etter kjøp av fast eiendom.

Nye Skansen 13 A Borettslag (borettslaget) inngikk i 2004 kontrakt med Vestbyen Eiendom AS (Vestbyen) om kjøp av en nyoppført boligblokk. Boligblokken, som har 23 leiligheter, ligger i bydelen Ila i Trondheim. Borettslaget overtok bygningen sommeren 2005.

Ved stevning av 11. august 2010 til Sør-Trøndelag tingrett reiste borettslaget søksmål mot Vestbyen med krav om erstatning/prisavslag for flere feil og mangler som borettslaget mente eiendommen var beheftet med. Vestbyen bestred kravene og gjorde også gjeldende at flere av kravene var foreldet.

Spørsmålet om foreldelse ble behandlet særskilt, og ved dom av 31. januar 2011 kom tingretten til at flere av kravene var foreldet. Avgjørelsen ble anket til Frostating lagmannsrett som ved dom av 25. november 2011 (LF-2011-44904) kom til samme resultat som tingretten.

Etter dette gjensto følgende krav til behandling for tingretten: erstatningskrav angående ferdigstillelse av utenomhusareal, erstatning for kostnader knyttet til manglende parkeringsplasser, erstatningskrav på grunn av dårlig vannkvalitet, krav knyttet til manglende brannsikring samt sakskostnader.

For så vidt gjelder tvisten angående vannforsyningen gjengis følgende fra tingrettens saksfremstilling:

«Blokk som utgjør borettslaget er en nybygd bygning som stod ferdig i 2005. Naboeiendommen Nedre Ila 9 B var et gammelt industribygg, som ble pusset opp og omgjort til leiligheter. Dette arbeidet var ferdig i 2007/2008. Det var Vestbyen som også foresto dette arbeidet og leilighetene i Nedre Ila 9 B utgjør et eget borettslag. De to borettslagene har felles vanninntak fra hovedledningen. Vanninntaket går via nr 13 A til nr 9 B. I 9 B er det en felles varmtvannsbereder for begge borettslagene, og fra 9 B går det en varmtvannsledning tilbake til 13 A. I begge blokkene er det et sirkulasjonssystem for varmtvannet med sløyfer opp i etasjene. Det varme vannet sirkulerer hele tiden via varmtvannsberederen. Sirkulasjonen sørger for at samtlige beboere har rask tilgang på varmt vann uavhengig av om leilighetene ligger langt unna varmtvannsberederen.

Ganske raskt etter ferdigstillelse meldte borettslaget i 9 B om problemer med vannkvaliteten. Det samlet seg slam i sisternene på toalettene. Borettslaget 9 B reklamerte til Vestbyen, som ikke fant årsaken til problemet. Sommeren 2008 valgte Vestbyen å skifte kaldtvannsledningen fra 13 A til 9 B. Utover sommeren ble den nye ledningen liggende oppå jorden, og om høsten ble den gravd ned. Etter dette opphørte vannproblemene i 9 B uten at noen kunne forklare årsaken.

I løpet av sommeren i 2009 meldte en beboer i 13 A om problemer med vannkvaliteten til Trondheim kommune. I oktober samme år meldte nok en beboer om problemer til kommunen. Det var daværende styreleder Linda Jørgensen. Hun henvendte seg til kommunen pr. E-post den 07.10.2009, og den 12.10.2009 reklamerte hun overfor Vestbyen pr. E-post. Hun opplyste at kranene gikk tett og at trykket i kraner/dusj var dårlig. På dette tidspunkt ble det tatt vannprøver som viste kimtall over 300. Drikkevannsforskriften angir en grense på 100.

Etter hvert meldte flere beboere om samme problem. Vestbyen har bestridt ansvar for forholdet og vist til at det oppsto flere år etter overtagelsen og at risikoen tilligger borettslaget. Det er i tillegg vist til at det er reklamert for sent.»

Lagmannsretten legger til grunn samme saksforhold med den presisering at oppvarmingen av vannet til de to borettslagene ikke skjer i varmtvannsbereder, men ved bruk av varmeveksler som er knyttet til fjernvarmeanlegg. Etter oppvarming i varmeveksleren ledes vannet dels over i akkumulatortanker, dels videre til leilighetene alt etter hvilket forbruk det er til enhver tid. Varmtvannet sirkulerer for øvrig via akkumulatortankene slik som tingretten har beskrevet.

Kort tid før hovedforhandlingen i tingretten inngikk partene forlik om kravet som var knyttet til manglende brannsikring, med unntak av spørsmål om sakskostnader.

Tingretten avsa dom i saken 15. mai 2012. Borettslaget fikk medhold i sitt krav om erstatning som gjaldt utenomhusarbeider. For øvrig ble Vestbyen frifunnet. Dommen har slik domsslutning:

1. Vestbyen Eiendom AS dømmes til å betale Nye Skansen 13 A Borettslag kr 77.461 - innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse. For øvrig frifinnes Vestbyen Eiendom AS.
2. Nye Skansen 13 A Borettslag dømmes til å betale sakskostnader til Vestbyen Eiendom AS med kroner 250.000,- med tillegg av merverdiavgift med kr 62.500 innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse.

Borettslaget har anket dommen til Frostating lagmannsrett. Anken gjelder kravet om erstatning på grunn av dårlig vannkvalitet og sakskostnadsavgjørelsen.

Ankeforhandling ble holdt i Trondheim tinghus 29. - 31. januar 2013. Borettslagets styreleder og Vestbyens partsrepresentant ga forklaring. Det ble for øvrig hørt åtte vitner. Dokumentasjonen fremgår av rettsboken.

Nye Skansen 13 A Borettslag har i det vesentlige gjort gjeldende:

Det er en omfattende begroing med dannelse av biofilm i rørsystemene både for varmt og kaldt vann. Problemet oppsto etter at 9 B ble tilkoblet anlegget. Hvilke tilpasninger som ble gjort i den forbindelse, vites ikke idet Vestbyen ikke har dokumentert hva som ble gjort av innregulering. Anlegget i 9 B har, i motsetning til 13 A, ikke ventiler som kan regulere sirkulasjonen av varmtvann. Det er erkjent av Vestbyen at dette er problematisk.

Da det oppsto problemer med vannkvaliteten, tok styreleder i borettslaget, Linda Jørgensen, kontakt med kommunen. Kommunen tok vannprøver, og etter at svar fra analysene forelå, reklamerte Jørgensen overfor Vestbyen. Reklamasjonen er rettidig slik tingretten kom til. Reklamasjon er fremsatt innen rimelig tid, jf. bustadoppføringslova § 30. Utgangspunkt for fristen må være da vannet ble kontrollert. Subsidiært anføres at Vestbyen har opptrådt grovt uaktsomt - da løper ingen reklamasjonsfrist.

Varmtvannsanlegget var innstilt med en temperatur på 55° fra leverandøren. Målinger viste imidlertid temperaturer på 30° og 27° i rørsystemet. Dette er for lavt. Nye temperaturmålinger ble foretatt i januar 2012. Temperaturen på varmtvannet ut i rørsystemet er regulert opp og var 62° - ved retur var temperaturen 30-40°.

Kaldtvann til 13 A varmes opp da det går i rør som ligger i samme kulvert som varmtvann. Beboerne har registrert at kaldtvannet har for høy temperatur. Kaldtvannsrørene er heller ikke tilstrekkelig isolert i sjaktene opp i etasjene.

Det er sirkulasjonssvikt på varmtvannet i 13 A. Sirkulasjonen i 9 B er 8 ganger større enn i 13 A. Svikten skyldes blant annet reguleringsventilene i 13 A - selv om de står helt åpne vil de medføre trykkendring. Det er ingen ventiler i 9 B - og derfor ingen justeringsmuligheter. Dette er feil og mangler som er erkjent. Videre har pumpen som sørger for sirkulasjon, for liten kapasitet. Dette er bekreftet av vitnet Nagy i Heimdal Industriservice AS.

Det skjer en stor ansamling av slam i systemet, og forholdene er bare blitt verre. Systemets feil og mangler medfører en stor helsemessig risiko, det er fare for oppvekst av legionella og andre bakterier i systemet. Ved siden av helserisikoen har vannet dårlig lukt og smak, og det oppstår tilstopping.

Borettslaget mottok ikke FDV-perm fra Vestbyen med anvisninger om hvordan vedlikehold skulle utføres på anlegget. FDV-permen ble først funnet i 2010. At Vestbyen har gitt tilbud om serviceavtale i 2011 - etter reklamasjonen - er uten betydning i saken.

Det må foretas en rekke tiltak for å utbedre anlegget, både kortsiktige og langsiktige. Man må blant annet øke temperaturen på varmtvannet i hele sirkulasjonsanlegget og installere et renseanlegg for kaldt vann. Det er ikke tilstrekkelig bare å foreta jevnlig service av anlegget. For øvrig er gjennomspyling av slike anlegg en ny metode som ikke har vært mye brukt tidligere.

Vestbyen har ikke bidratt til å klarlegge årsaken til problemene.

Underleverandøren, UnionSetsaas AS, som leverte og monterte anlegget, satte temperaturen ut til brukerne til 55°. Det er ikke tatt hensyn til at det må være høy temperatur i hele anlegget, også på retur. Man har bare vært opptatt av temperaturen på tappepunktene. Det synes som om bransjen bare har tenkt på komfort og ikke de helsemessige utfordringer.

Saken er i en annen stilling etter tingrettens dom. Det er nå større avklaring med hensyn til årsaken til problemene.

Om ansvarsspørsmålet for mangler av denne karakter vises til Rt-1998-774 og til Bergen tingretts dom av 7. juli 2011 (Heksesot-dommen).

Det kreves en erstatning på til sammen kr 1 757 020 som omfatter rengjøring, utbedring av varmtvannssystemet, utgifter til montering og drift av vannbehandlingssystem, undersøkelser mv. og utgifter til sakkyndig.

Når det gjelder sakskostnadene for tingretten, må det sees hen til det totale resultat. Vinner borettslaget saken i lagmannsretten, har borettslaget fått medhold i det vesentligste mangelsspørsmålet og bør tilkjennes delvise sakskostnader for tingretten.

Borettslaget har lagt ned slik påstand:

1. Vestbyen Eiendom AS dømmes til å betale erstatning til Nye Skansen 13 A borettslag fastsatt etter rettens skjønn.
2. Vestbyen Eiendom AS dømmes til å betale Nye Skansen borettslag 13 A delvise sakskostnader for tingretten.
3. Vestbyen Eiendom AS dømmes til å betale Nye Skansen borettslag 13 A's sakskostnader for lagmannsretten.

Vestbyen Eiendom AS har i det vesentlige gjort gjeldende:

Borettslaget har ansvaret for vannet etter at de har overtatt eiendommen og dermed risikoen. Borettslagets ansvar for vannets kvalitet, mengde og leveringssikkerhet følger videre av drikkevannsforskriften § 5, jf. § 3.

Det er først i de senere år blitt fokus på legionellproblemet. Saken må imidlertid bedømmes etter rettstilstanden på avtaletidspunktet. Overtakelse skjedde i 2005.

Saken skal avgjøres etter bustadoppføringslova § 25, jf. § 7. Hovedspørsmålene i saken er om arbeidet er utført på godt faglig vis og om materialene er av alminnelig god kvalitet. Det vises til uttalelser i NOU 1992:9 om entreprenørens ytelse etter § 7. Videre vises til Ot.prp.nr.21 (1996-1997) side 61 og 62 og Lilleholt, *Avtale om ny bustad*, side 127-129, 131 og 142 om krav til ytelsen.

Spørsmålet er om det forelå en mangel på overtakelsestidspunktet.

Materialvalget er tilfredsstillende. Det er benyttet PEX-rør som i følge en rekke vitner er tilfredsstillende. Filteret ved inntak er ordinært.

Sirkulasjonen av varmtvann er tilstrekkelig. Pumpen som sørger for sirkulasjonen, er dimensjonert for to bygninger. Det må i alle fall påvises at en eventuell feil forelå ved overtakelsen. Det hadde vært en fordel med ventiler på anlegget i 9 B, men det er ingen feil at de mangler.

Vanntemperaturen ut fra varmeanlegget var ved overtakelsen regulert til 55°. Dette var i samsvar med veiledningen fra 2003 til forskriften fra 1997.

Problemene ble oppdaget sommeren 2009 - fire år etter overtakelsen.

Slike anlegg må vedlikeholdes - de er ikke statiske. Vanlig bruk, korrosjon og slitasje nødvendiggjør vedlikehold, og det bør inngås vedlikeholdsavtaler. Dette anlegget ble ikke ettersatt av fagfolk fra overtakelsen fram til 2009. Dette er for lang tid i følge vitnene Lund fra Folkehelseinstituttet og Vinje. Også vitnet Østerhus bekreftet at det er behov for ettersyn.

Det bør også foretas gjennomspyling fra tid til annen. Det er enighet om at biofilm er vanlig. Vitnet Mathisen uttalte at gjennomspyling bør foretas hvert halvår. Vitnet Korsnes opplyste at en vanlig årsak til problemer med biofilm, er manglende vedlikehold. Folkehelseinstituttet anbefaler gjennomspyling fordi det ikke er mulig å holde tilfredsstillende temperaturer over alt i slike anlegg.

Det er gjort endringer av innstillinger på anlegget etter overleveringen. Det er uvisst om andre har foretatte endringer.

Det er ikke sannsynliggjort at varmtvannssirkulasjonen er for liten. Det er tilstrekkelig at vannet sirkulerer med en hastighet på to liter pr. minutt. Pumpen har en kapasitet på 50 liter pr. minutt. At sirkulasjonen i 9 A er større enn i 13 B, har ingen betydning.

Det er uklarerheter knyttet til temperaturmålingene som er foretatt. Målingene er ikke tilfredsstillende utført. Det må måles på innsiden av isolerte rør slik at ikke utetemperaturen påvirker målingen. Målingene er dessuten ikke dokumentert. Resultatene som viser at temperaturen øker etter at vannet har passert sløyfene, må være feil. Det er ikke mulig at vannet skal ha blitt varmet opp så mye ved returen.

At det firmaet som forsøkte å rense rørene ikke fikk fram rensevæske, må bero på at firmaet gjorde feil.

Borettslaget har bevisbyrden for at problemer som inntraff fire år etter overtakelsen, skyldes mangler som Vestbyen er ansvarlig for.

Leverandøren av anlegget har forsøkt å finne årsaken. De har vært på stedet og mener det må opprettes en vedlikeholdsavtale. For øvrig erkjenner heller ikke leverandøren noe ansvar.

For tilfeller hvor mangelen oppstår senere vises det til Rt-1968-783 og Eidsivating lagmannsretts dom av 8. september 1989. Det vises også til Hålogaland lagmannsretts dom av 16. januar 2001 (LH-2000-134).

Borettslaget må sannsynliggjøre at anlegget ikke var i samsvar med kravene som gjaldt på leveringstiden. Det vises til Hålogaland lagmannsretts dom av 3. desember 2007 (LH-2007-102419).

Det ble levert FDV-perm ved overtakelsen. Dette følger av protokollene fra overtakelsen hvor permen ble etterlyst første gang, men ikke senere.

Det fremgår av FDV-permen at det skal foretas vedlikehold. Det hadde ikke avhjulpet problemene om det hadde stått at det måtte inngås vedlikeholdsavtale - slik avtale er fremdeles ikke inngått.

Avgjørelsen i Rt-1998-774 som borettslaget har vist til, gjaldt et annet saksforhold. Det var der lagt til grunn at det forelå svikt i en komponent som ikke behøvde vedlikehold.

Heksesot-dommen gjaldt et produkt som inneholdt mangler på leveringstidspunktet - det er ikke sannsynliggjort i vår sak.

Reklamasjonen er ikke rettidig. Etter bustadoppføringslova må reklamasjon skje innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget. Det gjelder en tilsvarende regel etter avhendingslova. Etter rettspraksis er fristen kortere enn tre måneder. Dette følger av Rt-2010-103, jf. avsnittene 64-66 og 69-70. Det er videre et spørsmål om reklamasjonen fra Linda Jørgensen gjelder hele borettslaget.

Det foreligger ikke grov uaktsomhet fra Vestbyens side.

Det må under enhver omstendighet gjøres fradrag for vedlikeholdskostnader - også de framtidige.

De reelle utbedringskostnadene er begrenset til 40 - 50 000 kroner. Hadde saken hatt en realistisk ramme, ville den aldri ha havnet i retten. Det vises til tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Vestbyen har lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Vestbyen Eiendom AS tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

#### **Lagmannsretten** bemerker:

Partene er enige om at forholdet dem imellom i denne saken reguleres av bustadoppføringslova, og lagmannsretten legger dette til grunn.

Det er ikke uenighet om at det er betydelige problemer med vannkvaliteten for beboerne i 13 A. Problemet består i at det er svært høy biologisk (mikrobiell) vekst i rørsystemet. Dette har ført til betydelig biofilmdannelse inne i vannrørene. Det vil riktignok dannes biofilm i nesten alle slike vannforsyningsanlegg, men i langt mindre grad slik at det vanligvis ikke medfører redusert vannkvalitet. I rørsystemene i 13 A er imidlertid veksten så stor at det oppstår særlige problemer. Deler av biofilmen som dannes, løsner periodevis, og da kommer det slam i rørene ut til leilighetene. Dette medfører tilstopping av kraner, dusjer og siler. Vannet er misfarget og har dårlig lukt og smak.

Det er tatt vannkvalitetsanalyser i 13 A i form av kimtallsanalyser. Analyseresultatene angir antall heterotrofe mikroorganismer pr. ml vann. Dette er mikroorganismer som lever av organisk stoff, og som trenger oksygen. Dersom slike analyser angir verdier over 100 cfu/ml, skal det i henhold til drikkevannsforskriften gjennomføres undersøkelser for å fastslå årsaken.

Det er foretatt analyser av flere vannprøver. Resultatene av prøvetakingen har variert. Det er flere analyser som viser høye verdier, over 300 cfu/ml, mens andre viser kimtall under 100 cfu/ml. At det er slike variasjoner, er å forvente. Det er særlig når biofilm løsner, at kimtallkonsentrasjonene kan bli betydelige. Det er på det rene at analysene har vist at vannkvaliteten i 13 A er svært dårlig, og at det er helt nødvendig å gjøre tiltak for å utbedre forholdene. Det er for øvrig ved én prøve også registrert legionellabakterier.

Lagmannsretten behandler først spørsmålet om borettslaget har reklamert innen fristen.

Som det fremgår ovenfor, meldte en av beboerne i 13 A sommeren 2009 om problemer med vannkvaliteten til Trondheim kommune. Kommunen anbefalte ham å ta kontakt med styret i borettslaget. Det er ikke opplyst noe nærmere om når på sommeren dette var. Noe senere, formentlig i september, henvendte daværende

styreleder Linda Jørgensen seg til kommunen som tok vannprøver. I epost av 7. oktober 2009 sendte Jørgensen en purring til kommunen. Hun viste til at hun hadde fått resultatet av prøvene over telefon, men var lovt å få rapport/prøveresultatene over epost.

Ved epost av 9. oktober 2009 besvarte kommunen henvendelsen. I kommunens svar heter det blant annet:

«Viser til telefonsamtale angående dette i dag. Når det gjelder vannprøvene vedlegges resultater fra de bakteriologiske analysene her. Vannet inneholder ikke koliforme bakterier eller E-coli og oppfyller således kravene til helsemessig trygt vann. Kimtallet er imidlertid høyt (over 300). Drikkevannsforskriften angir en grenseverdi på 100 og sier at det må gjennomføres undersøkelser og tiltak dersom grenseverdien overskrides. Høyt kimtall underbygger det du opplever med slim/bakterievekst i det interne røret. Til opplysning kan nevnes at normal verdi for kimtall på det kommunale nettet ligger i størrelsesorden 10 pr. ml.»

Den 12. oktober 2009 sendte styreleder Jørgensen en epost til Prora Eiendom AS som ivaretar Vestbyens interesser overfor andelshaverne i borettslaget. Her heter det:

«Har store problemer med vannet. Kranene går tette, trykket i kraner/dusj er elendig. Vaktmester har vært her flere ganger pluss at Trondheim bydrift har vært og tatt prøve av drikkevannet, se videresendt mail pluss bilde. Hva kan gjøres og når kan dette bli ordnet opp i?»

Jørgensens epost må anses å fylle kravene til reklamasjon. Hun opptrådte videre som styreleder i borettslaget. Lagmannsretten legger derfor til grunn at reklamasjonen må oppfattes som en reklamasjon fra borettslaget. Spørsmålet er om reklamasjonen ble fremsatt innen fristen i bustadoppføringslova § 30. Etter denne bestemmelsen må reklamasjon skje innen rimelig tid etter at forholdet ble eller burde vært oppdaget.

Fristen i bustadoppføringslova er således en relativ frist. Tilsvarende fristregel gjelder for øvrig også ved forbrukerkjøp. I Rt 2010-103 i avsnitt 64-66 heter det om fristens lengde:

«Bedømmelsen av hva som er rimelig tid, beror på en konkret vurdering, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 117. Ved bedømmelsen av hvilken tid som i utgangspunkt står til rådighet for en privat huskjøper, er det naturlig å se hen til bestemmelsen i forbrukerkjøpsloven § 27. Det er i bestemmelsen - som gjelder i forholdet mellom en næringsdrivende og en forbruker - fastsatt at reklamasjonstiden aldri kan være kortere enn to måneder. Etter min oppfatning kan en normal reklamasjonstid ved kjøp av fast eiendom, ut fra sammenhengen i regelverket, ikke være kortere enn ved forbrukerkjøp av løsøre. En tilsvarende eller kortere reklamasjonstid kan imidlertid tenkes, særlig dersom feilens karakter tilsier rask reklamasjon av hensyn til bevissikring og skadeutvikling.

Det er på den annen side få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så svært mye lenger enn to måneder ved kjøp av fast eiendom.

Etter min oppfatning må en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Loven krever heller ikke mer enn såkalt nøytral reklamasjon. Det vil si at kjøperen skal gi selgeren melding om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om.»

Lagmannsretten er enig med tingretten i at styrelederens reklamasjon den 12. oktober 2009 ble fremsatt innen fristen. Det er sannsynlig at problemene oppsto for flere beboere samtidig sommeren 2009, og at borettslagets styreleder raskt tok kontakt med kommunen. Slik problemene er beskrevet, med misfarget vann som hadde dårlig lukt/smak og tilstopping av kraner i en bygning med så mange beboere, er det naturlig at det først ble iverksatt en viss undersøkelse i form av henvendelsen til kommunen før det ble tatt kontakt med Vestbyen. Reklamasjonen skjedde forøvrig bare tre dager etter at kommunen hadde sendt sin rapport til styrelederen pr. epost den 9. oktober. Lagmannsretten legger til grunn at reklamasjon ble sendt før det var gått tre måneder etter at problemene oppsto, og at det ble gjort innen rimelig tid når det sees hen til karakteren av problemene.

Spørsmålet blir dernest om problemene med vannkvaliteten skyldes feil eller andre mangler ved vannforsyningsanlegget som selger er ansvarlig for. Bustadoppføringslova § 25 første ledd lyder:

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

Det følger av § 7 første ledd at arbeidet skal utføres «på fagleg god vis». Av annet ledd fremgår blant annet at de materialer som benyttes, skal «ha vanleg god kvalitet».

Problemene oppstod som nevnt fire år etter overtagelsen. Fram til dette tidspunkt hadde det ikke vært noe i veien med vannet i 13 A. Spørsmålet er om problemene som viste seg sommeren 2009, skyldes forhold som forelå allerede på overtagelsestidspunktet, jf. bustadoppføringslova § 28, eventuelt oppsto i forbindelse med sammenkoblingen med 9 B i 2007. I utgangspunktet vil derfor årsaken til problemene være avgjørende for om det foreligger en mangel som Vestbyen er ansvarlig for.

Vestbyen erkjente ikke ansvar etter reklamasjonen. Rørleggerbedriften UnionSetsaas AS, som leverte anlegget, har heller ikke erkjent noe ansvar.

Vestbyen og UnionSetsaas AS har slik lagmannsretten ser det, ikke engasjert seg i særlig grad for å avklare hva som er årsak til at problemene har oppstått, men har overlatt til borettslaget å finne ut av dette. Etter forslag fra kommunen engasjerte borettslaget professor Stein Wold Østerhus fra Institutt for Vann- og Miljøteknikk ved NTNU for å gi en vurdering av årsaken til problemet. Vestbyen ble av borettslaget oppfordret til å være med på å engasjere Østerhus, men Vestbyen avsto dette.

Østerhus har foretatt flere befaringer på stedet og har skrevet flere rapporter/uttalelser i saken, senest datert 25. januar 2013. Han møtte som vitne under ankeforhandlingen.

Ifølge Østerhus er det fire faktorer som bestemmer omfanget av biologisk vekst. Dette er temperatur, mattilgang, oppholdstid og konsentrasjon av desinfeksjonsmiddel/biocid. Av disse faktorene er det vanntemperaturen og tilgangen av næringsstoffer for bakterier - især fra rørmaterialet - som er viktigst. Dersom forholdene for organismene er gunstige, vil den mikrobielle veksten øke.

I Østerhus' rapport av 25. januar 2013 heter det blant annet:

«Det er ingen tvil om at de har betydelige problemer med vannkvaliteten i Nye Skansen 13 A borettslag, som har artet seg ved brunt vann, slamansamlinger, dårlig lukt/smak, gjentettinger, osv. Dette er dokumentert ved en rekke anledninger i form av prøvetaking/analyser, uavhengige eksperter, klager, bilder, osv. det er heller ingen tvil om at vannkvalitetsproblemene skyldes biologisk vekst i vannforsyningssystemet. Delvis rengjøring av varmtvannssystemet utført av Mitco AS den 23.10.2012, og prøvetaking og analyser i forbindelse med rengjøringen, viser også at det var akkumulert mye biologisk slam i systemet.

Som nevnt ovenfor, samt i tidligere rapporter/notat, skyldes dette en kombinasjon av gunstig temperatur for biologisk vekst og tilstrekkelig med mat for mikroorganismene. Tilgangen på mat (dvs organisk materiale) i form av tilførsel fra råvannet og evt utlekking fra PEX rør er nærmere omtalt ovenfor, samt i tidligere rapport/notat bl.a. det datert 05.03.2012. Gunstig temperatur for biologisk vekst (dvs for lav temperatur i varmtvannssystemet) ble allerede konstatert i rapport/notat datert 05.03.2012. I henhold til leverandør skal og var temperaturen ut fra bereder innregulert til 55° C. (... ..) Dette anses imidlertid for lavt da det vil kunne gi betydelig begroing. Senere befaring og temperaturmåling (rapport/notat datert 28.08.2012) sammen med Heimdal Industriservice as bekrefter dette. Temperaturene i varmtvannssystemet i 13 A var da alt for lave, dvs mellom 35 og 40° C. Målingene viste også en kraftig skeivfordeling når det gjelder temperatur til fordel for 9 B.

Basert på dette ble temperaturen i bereder hevet og systemet innregulert på nytt (... ..) Nye temperaturmålinger ble gjennomført 16.01.2013 av Heimdal Industriservice as med undertegnede tilstede. Selv om beredertemperaturen var over 70° C og temperaturen ut i varmtvannssystemet var over 60° C, var temperaturen i sirkulasjonssystemet mellom etasjene alt for [lav], dvs 30–40° C på tur og enda lavere på retur. Det lot seg med andre ord ikke gjøre å regulere inn varmtvannssystemet i 13 A til en tilfredsstillende temperatur (dvs > 60° C). Det er fortsatt skeivfordeling mellom 13 A og 9 B.»

Det fremgår videre av rapporten at beboerne har registrert temperaturøkning på kaldtvannet etter at varmtvannstemperaturen ble hevet. Dette mener Østerhus antakelig skyldes dårlig isolering av kaldtvannsrør og varmtvannsrør i sjaktene mellom etasjene.

I Østerhus' rapport av 28. august 2012 ble det foreslått flere kortsiktige og langsiktige tiltak. De kortsiktige tiltak omfattet heving av temperaturen, spyling og rengjøring av rørsystemet, prøvetaking og analyse av vann

og slam som er spylt ut, samt temperaturmålinger i hele systemet. Østerhus har opplyst at tiltakene er gjennomført uten at man har greid å løse problemet.

Det har for øvrig vært bevisførsel fra partenes side med sikte på å belyse anleggets konstruksjon og virkemåte, de forsøk som er gjort på å finne årsaken til problemene og å løse disse, alternative tiltak mv. Det har også vært foretatt temperaturmålinger flere ganger på forskjellige steder i anlegget. Vestbyen har i den forbindelse anført at de temperaturmålinger som er foretatt i tilknytning til Østerhus' befaringer, ikke kan være korrekte.

Forsker Vidar Lund ved Nasjonalt Folkehelseinstitutt ga vitneforklaring for lagmannsretten. Han opplyste at i slike vannforsyningsanlegg er biofilm vanlig, og at det ikke medfører problemer da den vanligvis ikke løsner. Han har hørt om lignende problemer som i Nye Skansen 13 A Borettslag, men mener dette er et ekstremt tilfelle. Han forklarte at det er uenighet i fagmiljøene om det vokser mer biofilm på PEX-rør enn på rør av kobber. Kobberrør brukes i mindre utstrekning i dag, og PEX-rør er således meget vanlig. Folkehelseinstitutt har siden 2010 anbefalt at varmtvann skal ha en temperatur på 60° på tappstedet. Ved vanntemperaturer over 60° grader stopper veksten. Tidligere var anbefalingen 55°. Han opplyste også at ved større vannhastighet blir biofilmen hardere og tynnere.

Lund ga ellers uttrykk for at Folkehelseinstituttet, som særlig fokuserer på faren for legionellabakterier, anbefaler at det foretas gjennomspyling av slike anlegg hvert halvår. Det lar seg ikke gjøre å holde 60° over alt i slike anlegg.

Siv.ing. Morten Korsnes, tidligere adm. dir. i rørleggerbedriften K. Lund AS, har også vært på befaring og forklarte seg som vitne for lagmannsretten. Han opplyser at dette er et ukomplisert standardanlegg, og at det er intet uvanlig med anlegget. Pumpen er tilstrekkelig til å forsyne forbrukerne med varmt vann innen rimelig tid. Han er uenig i at det bør være separate pumper for blokkene - dette er ikke vanlig. Vannet holder tilstrekkelig temperatur, og innstillingen er standard. Det er vanlig å sørge for tilstrekkelig temperatur, 55°, fra bereder. Det er for øvrig ingen krav om bestemt temperatur ute i systemet. Han fremholdt at det er viktig å foreta gjennomspylinger av systemet med varmtvann, minst en gang pr. år. Han ser problemet med begroing og legionella som et vedlikeholdsspørsmål. PEX-rør er ikke årsaken. Han vet imidlertid ikke hva som er årsaken til de problemene man har i dette anlegget, men peker på at unnlatt vedlikehold i fire år er for lang tid.

Vitnet Anders Vinje fra rørleggerbedriften UnionSetsaas AS har opplyst at det ble brukt mer PEX-rør enn det som var vanlig i anlegget da bygningen ble ført opp, men at PEX-rør nå brukes i enda større grad enn før. Han opplyste videre at pumpen som er installert, har mer enn nok kapasitet for dette anlegget. Anlegget er heller ikke komplisert - det er derimot et enkelt system. Standard temperaturinnstilling på leveringstidspunktet var 55°. Dette var i samsvar med teknisk forskrift etter plan- og bygningsloven som da var gjeldende. Vannet varmes nå opp til 70° fra varmeveksleren og reguleres ned før det går ut til brukerne. Det er intet krav til hvilken temperatur vannet skal ha ved returen. Han kjenner ikke årsaken til at temperaturen ved en måling i sløyfene har vært så vidt lav som 37°, men det kan skyldes at målingen har skjedd ved en forbrukstopp. Han fremholdt at det ikke er kommet klager fra forbrukerne om at vannet ikke har vært varmt nok. Sjaktene hvor vannrørene går opp i etasjene, er ordinære. Han er enig i at det burde ha vært reguleringsventiler i 9 B.

Videre forklarte Vinje blant annet at det er brukt mange ressurser på å finne årsaken til problemene. Man vet imidlertid ikke hvorfor disse har oppstått, men viste til at det ikke har vært service på anlegget.

Et moment som etter Østerhus' oppfatning kan ha betydning for den store dannelsen av biofilm, er lav sirkulasjon av varmtvannet. Borettslaget har anført at pumpen som sørger for sirkulasjonen av varmtvann både i 13 A og 9 B, ikke har stor nok kapasitet til begge boligblokkene. Videre er det anført at manglende reguleringsventiler i 9 B medfører redusert sirkulasjon i 13 A.

Lagmannsretten finner ikke at det kan legges til grunn at pumpen har for liten kapasitet. Lagmannsretten bygger da på opplysningene fra Vinje og Korsnes.

Lagmannsretten legger derimot til grunn at det forhold at anlegget i 9 B mangler reguleringsventiler mens det er slike ventiler i 13 A, har medført at sirkulasjonen i anlegget i 13 A er betydelig dårligere enn den skulle ha vært. Den lave sirkulasjonen kan ha bidratt til veksten av biofilm i 13 A fordi temperaturfallet vil bli større i anlegget når vannet sirkulerer langsomt. Oppholdstiden for vannet i rørene blir også lengre.

Det er foretatt målinger av temperatur flere steder i varmtvannsanlegget gjentatte ganger. Det er som nevnt strid mellom partene om disse målingene er korrekt utført. Lagmannsretten finner det ikke nødvendig å ta stilling til dette ut over at det legges til grunn at temperaturen i rørsystemet i 13 A, i motsetning til i 9 B, er



lavere enn ønskelig og nødvendig for å hindre begroingen, og at det ikke har vært mulig å heve temperaturen til det som Folkehelseinstituttet i dag mener er ønskelig.

På tidspunktet for overlevering var anlegget innstilt på å holde 55° ut fra akkumulatortankene, og på dette tidspunkt var det tilstrekkelig til å fylle de krav som da ble stilt. Når det også har vært tilstrekkelig varmt vann til brukerne, finner ikke lagmannsretten at forholdene med hensyn til temperaturen isolert sett kan anses som en mangel. Det er likevel et problem at det ikke har latt seg gjøre å øke temperaturen ytterligere.

Det er også beskrevet problemer med kaldt vannet. Også i kaldtvannsuttak er det opplyst at det har vært tette siler. Som nevnt er det pekt på at kaldt vannet flere steder går i samme sjakter som varmtvannsrør, og at mangelfull isolasjon kan ha medført at temperaturen på kaldt vannet derfor blir høyere. Det vil gi økte muligheter for biologisk vekst.

Etter bevisførselen finner ikke lagmannsretten at det med sannsynlighetsovervekt er påvist noen klar årsak til at problemene har oppstått. Når det gjelder varmtvannsanlegget, er det ikke påvist noen bestemte feil i utførelsen eller med selve konstruksjonen som kan forårsake den høye biofilmdannelsen. Det er heller ikke påvist noen konkrete feil ved materialer eller utstyr. Selve anlegget for oppvarming og tankene for oppbevaring av vannet er av kjent fabrikat, og det må legges til grunn at det ikke er noen feil her. At det ble brukt mer PEX-rør enn det som var vanlig, kan heller ikke i seg selv antas å være årsaken. Slike rør er godkjent og er i de senere år tatt mer i bruk i forbindelse med at det nå ofte monteres såkalt rørrørsystem. Det er fra borettslagets side videre vist til at filteret ved vanninntaket er et ordinært grovfilter av messing. Lagmannsretten kan etter bevisførselen ikke se at det er grunnlag for å anta at dette vil ha noen særlig betydning i seg selv. Det er heller ikke påvist noen feil ved anleggets design.

Selv om det ikke er tilstrekkelig avklart hva som er årsaken, er spørsmålet om det likevel må legges til grunn at problemene med vannkvaliteten skyldes en mangel som selgeren er ansvarlig for. Etter lagmannsrettens syn foreligger det en mangel etter bustadoppføringslova § 25 dersom anlegget ikke fungerer i henhold til forutsetningene og de krav som må kunne stilles til et slikt anlegg - selv om det ikke kan påvises noen mangler i form av at arbeidet ikke er utført på faglig god vis eller at det ikke er benyttet materialer av vanlig god kvalitet, jf. bustadoppføringslova § 7. Et vannforsyningsanlegg med slike betydelige funksjonsproblemer som er beskrevet i dette tilfellet, oppfyller ikke de krav kjøperen må ha etter den avtale partene har inngått.

Funksjonsdyktighet som kriterium ved fastleggelsen av forpliktelsens innhold er behandlet av Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett* (2011) side 166-173. Her legges det til grunn at kravet om alminnelig funksjonsdyktighet ikke bare kommer til anvendelse ved serieproduserte kapitalvarer til forbrukerne, men også ved salg av større anlegg i kommersielle forhold. På side 169 heter det:

«At gjenstanden må være funksjonsdyktig, innebærer at den må virke tilfredsstillende innenfor det normale bruksområdet. Derimot kan det ikke utledes at gjenstanden skal være tjenlig til en spesiell bruk kjøperen eventuelt skal gjøre av den.

... ..

I noen tilfeller gir det imidlertid ikke mening å skille mellom alminnelig funksjonsdyktighet og det at gjenstanden skal kunne anvendes til kjøperens spesielle formål. Et komplett sentralvarmeanlegg (sml. U 1952 s. 778 H) eller et spesiallaget ventilasjonsanlegg (sml. U 1974 s. 501 H) lar seg i utgangspunktet bare anvendes der det er installert. Det må da kunne forventes at det er tjenlig til bruk, dersom ikke kjøpersiden har stått for prosjekteringen og svikten skyldes feil ved denne.»

Etter dette kan det ikke være avgjørende at kjøper ikke kan påvise konkrete feil ved enkelte komponenter så lenge anlegget som sådan ikke fungerer som det skal.

Vilkåret for at Vestbyen skal være ansvarlig for at anlegget ikke er funksjonsdyktig, er at dette skyldes forhold ved anlegget som forelå ved leveringen, eventuelt oppsto ved sammenkoblingen til 9 B som selgeren utførte. Hvis det er minst like sannsynlig at funksjonsdyktigheten skyldes forhold som har oppstått senere av årsaker som borettslaget bærer risikoen for, vil det ikke foreligge en mangel. Lagmannsretten må derfor ta stilling til hva som er mest sannsynlig.

Lagmannsretten er enig med Vestbyen i at det i utgangspunktet er borettslaget som har bevisbyrden med hensyn til om det på leveringstidspunktet forelå en mangel som selger er ansvarlig for. Dette vil ha stor betydning her hvor problemene kom til syne så vidt lang tid etter overtakelsen.

Ved bevisbedømmelsen finner lagmannsretten det riktig å ta i betraktning at Vestbyen, sammen med sin underleverandør, i et tilfelle som dette vil ha en viss oppfordring til å bidra til å klargjøre årsaksforholdet etter

at kjøper har påvist at det foreligger en slik klar og betydelig funksjonssvikt. Det vises til uttalelsene om en leverandørkjedes bevisføringsplikt i Rt-1998-774 og til NOU 1993:27 side 62 og 63 hvor det blant annet heter:

«I praksis kan det i forbindelse med mangelsvurderingen ofte foreligge tvil om faktiske forhold. Særlig kan det være usikkert om en oppstått feil skyldes en mangel som forelå på kjøpstidspunktet eller om feilen har sammenheng med kjøperens bruk av tingen.

Utvalget vil i denne sammenheng advare mot å løse mangelsspørsmålet ut fra en snever anvendelse av bevisbyrderegler. Utvalget vil peke på at i en tvist om hvorvidt mangel foreligger, vil begge parter ha *bevisføringsplikt*. Siden selgeren ofte har de beste kunnskapene om vare og dens mulige mangler, må den tyngste byrden i så måte ligge på selgeren. Kjøperens rolle blir i første omgang å påvise en defekt eller et avvik som kan utgjøre mangel. Deretter vil det normalt ligge en plikt på selgeren som den sakkyndige til å klargjøre om det foreligger en mangel eller ikke. I denne sammenheng må tiden som er gått fra levering, tillegges betydning.

... ..

Dersom selgeren ikke klarer å sannsynliggjøre at det ikke foreligger noen mangel, kan dette gå ut over han i den forstand at mangel anses å foreligge. Først etter at selgeren har oppfylt sin bevisføringsplikt, kan bevisbyrderegler i egentlig forstand komme inn. De kommer imidlertid bare til anvendelse i den teoretiske situasjonen at det foreligger absolutt tvil. I denne situasjonen vil kjøperen ha bevisbyrden, d.v.s. at tvil om hvorvidt det foreligger mangel, vil gå ut over ham.»

Dommen fra 1998 gjaldt riktignok en masseprodusert vare hvor det heller ikke var aktuelt med noe vedlikehold. Lagmannsretten finner likevel at Vestbyen i vår sak i større grad burde ha bidratt til å få undersøkt hvorfor problemene oppsto i anlegget. Dette er et forbrukerrelatert forhold hvor selgeren og hans underentreprenører har langt større kompetanse til å finne årsaken. Vestbyen har imidlertid i det alt vesentlige overlatt til borettslaget å prøve å finne feilen. UnionSetsaas har foretatt en visuell besiktigelse, men har etter hva lagmannsretten forstår, ikke gjort nærmere undersøkelser og heller ikke for eksempel kontrollert om ventiler er korrekt innstilt.

Dette gjelder ikke minst spørsmålet om problemene kan knyttes til sammenkoblingen til anlegget i 9 B i 2007. Det var Vestbyen som foresto rehabiliteringen av 9 B, og som er ansvarlig for begge vannforsyningsanleggene og sammenkoblingen av dem. Det må legges til grunn at det i den forbindelse måtte foretas tilpasninger og innreguleringer slik at varmtvannsanlegget i 13 A også på dette tidspunkt skulle være kontraktsmessig. Det er imidlertid fra Vestbyens side ikke fremlagt noen dokumentasjon om hva som da ble foretatt. Det er som nevnt på det rene at det oppsto betydelige endringer i sirkulasjonen i den forbindelse. Det gikk bare to år fra dette tidspunkt til problemene viste seg.

Det foreligger ikke grunnlag for å anta at problemene som har oppstått, skyldes utenforliggende hendelser som borettslaget har risikoen for. Det er ingen opplysninger som tilsier dette. Lagmannsretten legger videre til grunn at det ikke foreligger feil bruk fra borettslagets side, hendelige uhell eller lignende.

Det er videre slik at det bare er i 13 A man har problemer med dannelsen av biofilm. I 9 B har det, bortsett fra en kortere periode da anlegget var nytt i 2007, ikke vært tilsvarende problemer. Siden begge blokkene får varmtvannet fra de samme tankene, er det nærliggende å anta at årsaken er knyttet til rørsystemet og sirkulasjonen i 13 A. Dette peker etter lagmannsrettens syn i retning av at mangelen skyldes feil i selve konstruksjonen som Vestbyen må være ansvarlig for.

Lagmannsretten er etter en samlet vurdering, om enn under betydelig tvil, kommet til at det er sannsynlig at problemene med den store veksten av biofilm må skyldes feil som har vært til stede fra overleveringen eller som har sammenheng med sammenkoblingen til 9 B.

Vestbyen har fremholdt at manglende vedlikehold må anses som en sentral årsaksfaktor. Det er i den forbindelse blant annet pekt på at anbefalinger som gis av leverandører og Folkehelseinstituttet.

Lagmannsretten er enig i at et slikt anlegg ikke er statisk; det oppstår korrosjon og slitasje, og det er nødvendig med ettersyn og vedlikehold.

Det har under bevisførselen vært forsøkt klarlagt om borettslaget fikk overlevert en såkalt FDV-perm som skulle følge anlegget. Dette er en instruks eller manual for forvaltning, drift og vedlikehold. Lagmannsretten legger til grunn at FDV-permen ble overlevert til borettslaget i forbindelse med at det ble holdt ny overtakelsesforretning 27. september 2005. Under den første overtakelsesforretningen, som ble holdt 6. juli 2005, ble FDV-dokumentasjon etterlyst i følge protokollen som partene da undertegnet. Det står intet om dette i

protokollen fra den etterfølgende forretningen i september, og det er sannsynlig at FDV-permen da var skaffet til veie.

I forbindelse med tvisten har man funnet FDV-permen i det tekniske rom i 9 B. Det fremgår imidlertid av Østerhus' rapport av 19. mars 2012 at «FDV-instruks for det rørtekniske anlegget (datert 06-09-2005) inneholder imidlertid ingen relevante drifts- eller vedlikeholdsinstruks. ... Det foreligger ingen forslag eller anbefalinger til drifts eller vedlikeholdsavtaler». I permen var det bare inntatt et vedlikeholdsskjema som inneholdt «generelle punkter som f.eks. kontroll av motor, kontroll av lekkasjer, skifte av pakninger, osv.» Det var således ikke poengtert fra leverandøren i hvilken grad vedlikehold var nødvendig slik Vestbyen nå mener det ble gjort. Dette er først gjort etter at tvisten oppsto.

Etter bevisførselen legger lagmannsretten til grunn at det på leveringstidspunktet ikke var fokusert særlig på nødvendigheten av vedlikehold blant annet i form av gjennomspyling. Det synes som om dette er skjedd først i de senere år, på grunn av oppmerksomheten ved faren for legionella.

Lagmannsretten finner ikke at manglende vedlikehold kan anses som en årsak til problemene. Det er ikke ved de befaringer som er gjort av anlegget i tilknytning til tvisten, funnet noe som indikerer dette. Det må også antas at det ville ha vært vel kjent dersom manglende vedlikehold etter så få år vil kunne medføre en slik massiv oppblomstring av biofilm. Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at problemer av denne karakter og med dette omfang, vil kunne oppstå så fort grunnet manglende vedlikehold. Manglende vedlikehold kan imidlertid ha bidratt til å forstørre omfanget.

Lagmannsrettens konklusjon etter dette er at det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, og borettslaget har da krav på erstatning i henhold til bustadoppføringslova § 35.

Borettslaget har fremsatt krav om erstatning for følgende utgifter:

- påførte utgifter til rengjøring o.l.	kr	65 545
- utbedring varmtvannsystem (ny pumpe mv.)	kr	50 000
- vannbehandlingssystem - investeringskostnader	kr	312 500
- vannbehandling - driftskostnader kapitalisert	kr	1 117 100
- systemundersøkelse og innregulering	kr	15 000
- Utgifter til sakkyndig 105 timer a kr 1 500	<u>kr</u>	<u>196 875</u>
<u>Til sammen</u>	<u>kr</u>	<u>1 757 020</u>

Erstatningen skal dekke de utgifter som er nødvendige for å utbedre mangelen. Når mangelens årsak ikke er kjent, er det ikke mulig å fastsette erstatningens størrelse nøyaktig. Østerhus har imidlertid pekt på flere tiltak som kan avhjelpe problemene. Etter hva lagmannsretten forstår vil den enkleste og økonomisk mest gunstige løsningen være å foreta vannbehandling ved å tilsette desinfeksjonsmiddel (klor) eller biocid. Et slikt rensaneanlegg vil kunne begrense eller stanse den biologiske veksten. Utgiftene ved dette er anslått til 250 000 kroner i investeringskostnader og 15 000 kroner i årlige driftsutgifter.

Utgiftene til rengjøring mv. finner lagmannsretten skal tilkjennes med kroner 30 000 da denne posten dels omfatter vedlikehold som borettslaget selv må bære utgiftene ved. Lagmannsretten finner det ikke påvist at det må installeres ny pumpe. Når det gjelder de fremtidige utgifter til drift av et vannbehandlingsanlegg, er det i oppstillingen lagt til grunn årlige utgifter på 50 000 kroner som er kapitalisert. Dette er det ikke grunnlag for. Utgiftene vil i følge Østerhus som nevnt være 15 000 kroner pr. år, og de må forventes å avta etter hvert. De vil dessuten redusere de fremtidige vedlikeholdsutgifter som må antas å bli lavere med vannbehandlingssystem. Utgiftene til fremtidig drift settes til 150 000 kroner. Lagmannsretten er etter en samlet vurdering kommet til at erstatningen passende kan settes til 430 000 kroner.

I tillegg kommer utgiftene til sakkyndig bistand. Lagmannsretten er enig i at slik bistand har vært nødvendig. Lagmannsretten finner imidlertid at omfanget av den sakkyndiges arbeid har vært for omfattende i forhold til hva som er rimelig å belaste motparten. Utgiftsdekningen settes derfor skjønnsmessig til 120 000 kroner.

Den samlede erstatning blir etter dette 550 000 kroner.

#### *Sakskostnader*

Anken fra borettslaget omfatter også fordelingen av sakskostnader for tingretten. I tingretten var behandlingen av saken delt, slik at foreldesspørsmålet ble behandlet for seg. Her kom tingretten til at 8 av 12 krav var foreldet. For de gjenstående mangelskrav ble det inngått rettsforlik om det ene, mens Vestbyen fikk medhold i to av de tre øvrige kravene. Ett av disse var tvisten om mangler knyttet til vannkvalitet.

Tingretten kom til at Vestbyen hadde fått medhold i det vesentlige både i forhold til foreldelse og mangler. Ved lagmannsrettens vurdering av sakskostnadene for tingretten må lagmannsrettens resultat i tvisten om mangelfull vannkvalitet legges til grunn, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd.

Lagmannsretten finner det riktig med en samlet vurdering av kostnadsspørsmålet for tingretten uten å skille mellom foreldelse og mangler. Det er da ingen av partene som har vunnet frem fullt ut eller i det vesentlige. Lagmannsretten finner derfor at hver av partene må bære sine egne sakskostnader for tingretten.

Når det gjelder sakskostnadene for lagmannsretten har borettslaget har fått medhold i det vesentlige og har således vunnet saken. Etter tvisteloven § 20-2 første ledd har den som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine sakskostnader. Lagmannsretten er imidlertid kommet til at Vestbyen må fritas delvis for saksomkostningskravet, jf. § 20-2 tredje ledd. Det er i den forbindelse særlig lagt vekt på at lagmannsretten har vært i betydelig tvil ved avgjørelsen og at det var god grunn til å få saken prøvd. Det vises også til at erstatningskravet er redusert med mer enn to tredjedeler i forhold til kravet slik det var beregnet av borettslaget.

Advokat Lillefuhr har fremlagt en sakskostnadsoppgave som gjelder behandlingen i lagmannsretten på til sammen 270 187 kroner som omfatter salær med 190 000 kroner med tillegg av utgifter til vitner og behandlingsgebyr. Lagmannsretten er kommet til at Vestbyen skal betale 150 000 kroner i sakskostnader.

Dommen er enstemmig.

#### *Domsslutning*

- 1. Vestbyen Eiendom AS dømmes til å betale Nye Skansen 13 A Borettslag 550.000 - femhundreogfemtusen - kroner innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.*
- 2. Partene bærer selv sine sakskostnader for tingretten.*
- 3. Vestbyen Eiendom AS dømmes til å betale Nye Skansen 13 A Borettslag 150.000 - etthundreogfemtusen - kroner i sakskostnader for lagmannsretten innen 2 - to - uker fra forkynnelse av dommen.*