



## Nord-Gudbrandsdal tingrett - Dom. - TNOGU-2011-206754

Instans	Nord-Gudbrandsdal tingrett – Dom.
Dato	2012-03-20
Publisert	TNOGU-2011-206754
Stikkord	Fast eiendoms rettsforhold. Opplysningsplikt. Spøkelser. Gjenferd. Avhendingslova § 3-7, § 3-8, § 4-12, § 4-13.
Sammendrag	Saken gjelder spørsmål om opplysningsplikt ved avhending av en boligeiendom. Saksøkte hadde inngitt bud på hus, men nektet etterpå å betale kjøpesummen og ville ikke overta huset da han fikk høre at det spøkte der. I tillegg til anførselene om gjenferd på eiendommer, har saksøkte hevdet at det var mangler ved vann- og avløpsanlegget på eiendommen. Spørsmål om mislighold av opplysningsplikt. Tingretten fant at årsaken til en mangel måtte ha en viss grad av etterprøvbarhet. Det kunne ikke være opplysningsplikt for en mulig omstendighet som det ikke en gang var allmenn aksept for at kunne eksistere i det hele tatt. Retten fant at det ikke var ført tilstrekkelig bevis for mangler ved eiendommen, verken når det gjaldt mystiske hendelser eller vann- og avløpsanlegg, og kjøper kunne derfor ikke heve avtalen eller kreve prisavslag. Saksøkte ble dømt til å betale selgeren kr 1,3 mill. med tillegg av forsinkelsesrente for overdragelse av eiendommen. I tillegg måtte saksøkte betale kr 8.622 i erstatning for påløpte utgifter til strøm, kommunale avgifter og husforsikring samt kr 90 550 i saksomkostninger. (Sammendrag ved Lovdata)
Saksgang	Nord-Gudbrandsdal tingrett TNOGU-2011-206754 (11-206754TVI-NOGU).
Parter	A (advokat Werner Forr Nystuen) mot B (advokat Jan-Kjetil Brekken).
Forfatter	Dommerfullmektig Arne Elling Dahl m/ alm. flm.
Sist oppdatert	2025-10-30

---

Saken gjelder spørsmål om opplysningsplikt ved avhending av en boligeiendom.

### Fremstilling av saken

A har vært eier av [gårdsnummer, bruksnummer] i Nord-Fron kommune. På eiendommen er det av As besteforeldre oppført en enebolig med byggeår 1951. Huset har hele tiden vært i familiens eie og A overtok som eier i 2005. Hun bodde der frem til 2007/2008 og leide så ut etter dette. Våren 2011 bestemte hun seg for å annonsere boligen til salgs gjennom Eiendomsmegler 1 Vinstra. Det ble utarbeidet prospekt og boligsalgsrapport med verditakst. Selger fylte også ut et egenerklæringsskjema.

Eiendommen ble annonsert i juni 2011 med en prisantydning på 1,2 millioner kroner. Etter en kort budrunde, fikk B tilslaget med det høyeste budet på 1,3 millioner kroner. Budet ble inngitt 29.06.11. Etter at budet var inngitt, var B ute og spiste sammen med noen venner. Han fikk da høre rykter om at det spøkte i huset han nettopp hadde inngitt bud på. Dagen etter kontaktet B sin mor og stefar. Disse engasjerte seg i saken og tok kontakt med både selger og megler.

Kjøper, B, engasjerte en person som skal ha spesielle evner, og sammen med kjøpers mor og stefar befarte denne personen eiendommen. Denne personen skal ha gitt uttrykk for at det var gjenferd i huset.

B nektet nå å betale kjøpesummen og ville ikke overta huset. Han har således aldri bodd i huset. I brev av 30.07.2011 til eiendomsmegler informerte han om at han ønsket å trekke sitt bud. I brevet gir B uttrykk for at informasjonen vedr. mystiske hendelser i form av gjenferd etc. var holdt tilbake for han og at han følte meget ubehag og redsel ved å skulle bo på en slik plass. Samt at eiendommen ville bli omtrent umulig å få solgt. Hadde disse opplysningene vært kjent på forhånd, ville han aldri ha lagt inn bud.

16.08.2011 ble B tilskrevet av selgers advokat, Werner Førr Nystuen, med krav om at kjøpekontrakten skulle oppfylles. Videre ble det varslet søksmål ved manglende kontraktoppfyllelse. B fastholdt sitt syn i brev av 23.08.2011. Selger tok ut forliksklage, og forliksrådet henviste 19.12.2011 saken til behandling i tingretten. Søksmål innkom Nord-Gudbrandsdal tingrett 23.12.2012. Stevning ble forkynt for saksøkte og tilsvar ble rettidig inngitt av kjøpers advokat, Jan-Kjetil Brekken.

I tillegg til anførslene om gjenferd på eiendommen, har kjøper for tingretten hevdet at det er mangler ved vann- og avløpsanlegget på eiendommen.

Hovedforhandling ble holdt i kommunehuset på Vinstra 06.03.2012.

### **Saksøkerens påstandsgrunnlag**

A har ikke misligholdt sin opplysningsplikt. Det er ikke spøkelser på eiendommen.

A verken kjente eller måtte kjenne til at det er spøkelser på eiendommen.

Saksøkte hadde ikke grunn til å regne med å få opplysninger utover de som er gitt i salgsprospekt m.m.

A vil anføre at det ikke hefter noen mangler ved eiendommen og at det ikke er grunnlag for å heve avtalen.

A har heller ikke holdt tilbake/gitt uriktige opplysninger omkring det private vann- og avløpsanlegget.

### **Saksøkerens påstand:**

1. B dømmes til å betale til A kr 1,3 mill. med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall 15. juli 2011 til betaling skjer.
2. B dømmes til å betale til A de tap og omkostninger som følge av misligholdet av avtalen, herunder strøm, forsikring og kommunale avgifter fra planlagt overtagelse 15.07.11 til betaling skjer.
3. B dømmes til å betale sakens omkostninger til A både for forliksrådet og tingretten.

### **Saksøktes påstandsgrunnlag**

Det foreligger vesentlig mangel som gir grunnlag for heving. Følgelig må saksøkte frifinnes.

Selger har ikke oppfylt sin opplysningsplikt siden hun ikke har opplyst om det hun selv og andre har opplevd på eiendommen. Dette er forhold hun kjente eller måtte kjenne til. Kjøper burde vært forelagt disse opplysningene slik at han selv kunne vurdere hvilken betydning det eventuelt hadde.

Hvis opplysningene hadde vært kjent for kjøper, ville han ikke inngitt bud.

Det foreligger også brudd på opplysningsplikten i forhold til vann- og avløpsanlegget fordi en avløpskum må skiftes og det er årevisse problemer med at vanntilførselen fryser. Forholdet underbygger grunnlaget for heving.

Siden kjøpet må heves, er det ikke grunnlag for erstatning. Subsidiært bestrides størrelsen av erstatningskravet.

Subsidiært anføres det også at tapsbegrensningsplikten ikke er oppfylt siden det ikke er iverksatt forsøk på deknings salg.

Atter subsidiært kreves prisavslag etter rettens skjønn grunnet mangel ved eiendommen.

### **Saksøktes påstand:**

1. B frifinnes.
2. A dømmes til å betale B sakens omkostninger

### **Rettens vurdering**

Partene er enig om at B har inngitt et bindende bud på [gårdsnummer, bruksnummer] i Nord-Fron kommune. Partene er også enige i at budet er akseptert av selger A. Utgangspunktet da er at kontrakten skal oppfylles, dvs. at selger får kjøpesummen mot at skjøte utstedes og eiendommen stilles til kjøpers disposisjon.

Kjøper har imidlertid anført at selger har holdt tilbake opplysninger om mystiske hendelser på eiendommen i form av gjenferd etc. Dette rammes etter kjøpers syn av avhendingsloven § 3-7. I tillegg er det anført tilbakeholdelse/uriktige opplysninger vedr. eiendommens vann- og avløpsanlegg, jf. avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. Etter kjøpers syn medfører bruddene på opplysningsplikten at eiendommen har vesentlige mangler som gir kjøper hevingsrett etter avhendingsloven § 4-13. Subsidiært prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12.

Partene er enig i at tvisten mellom dem skal løses etter avhendingsloven.

Retten behandler først kjøpers anførsler om mystiske hendelser på eiendommen. Etter dette vil retten behandle spørsmålet om mangler ved vann- og avløpsanlegget.

### Mystiske hendelser

Første spørsmål retten må ta stilling til er om det foreligger manglende opplysninger ved eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-7,

Etter første punktum i denne bestemmelsen har eiendommen:

*«mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om omstende ved egedomen seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få»*

Bestemmelsen angir flere kriterier som må være oppfylt før en kan konstatere at det foreligger en mangel. Det må være «omstende» ved eiendommen som ikke er meddelt kjøperen. Selger må ha kjent eller måtte kjenne til disse og kjøperen må ha hatt grunn til å regne med å få informasjonen.

Etter ordlyden favner bestemmelsen vidt. Dette er også sagt i forarbeidene. I Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 88-89 heter det:

*«Departementet har valt ordet «omstende» nettopp for å unngå at nokon med urette oppfattar ei meir spesifisert opprekning som ei avgrensing med omsyn til kvafor opplysningar seljarens plikt gjeld. Såleis kan t d opplysningar om tilhøvet til naboar eller eit eigarseksjonssameige m.v gå inn under § 3-8. Det same gjeld opplysningar om offentlegrettslige rådvaldsband og tyngsler.»*

Opplysningsplikten går imidlertid som hovedregel bare på historiske kjensgjerninger, ikke på hypoteser eller forventninger om utviklingen i fremtiden, se Hagstrøm «Obligasjonsrett» 2. utg. (2011) side 154. Videre på samme side skriver Hagstrøm:

*«Det følger [da] at dersom det bare er grunnlag for usikre formodninger og mistanker, er utgangspunktet at det ikke er noe krav om å si fra, fordi det ikke foreligger noe konkret som kan være gjenstand for opplysningsplikt. En klar og unntaksfri regel er dette likevel ikke. For det første er grensen mellom kjensgjerninger og vurderinger flytende....»*

*«For det det annet kan redelighetskravet innebære at den part som bare nærer en mistanke, har plikt til å gi den annen opplysninger om dette, slik at han får oppfordring til å foreta selvstendige undersøkelser. Hvor langt en slik plikt kan strekkes, må bero på om den annen har «grunn til å rekne med å få» opplysningen. Dette vil bl.a. avhenge av hvor tilgjengelig opplysningen er og hvor alvorlig mistanken er.»*

I teorien er innholdet i mangelbegrepet også behandlet mer konkret. Det er tatt til ordet for at det etter omstendighetene kan påhvile selger en opplysningsplikt hvis det er spesielle historiske hendelser knyttet til eiendommen som f.eks, brann, flom, drap eller andre kriminelle handlinger m.v., se Andersen «Avhendingsloven med kommentarer» (2008) side 41 og 42.

Eiendomsmeidler C forklarte også for retten at det er praksis i bransjen for å gi informasjon om spesielle historiske hendelser som f.eks, selvmord.

En sak vedr. opplysningsplikt om ett mye omtalt trippeldrap på en eiendom på [sted] er behandlet av Borgarting lagmannsrett i LB-2010-53470. Den aktuelle eiendommen ble solgt og så videresolgt drøye to år etter drapet. Siste selger informerte ikke kjøper om trippeldrapet. Lagmannsretten fant at kjøper ikke kjente

til drapene fra før, og selgers krav om erstatning ble avvist. Det forelå brudd på kjøpers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7.

Lagmannsretten uttalte at «omstende» rommer mer enn fysiske forhold. Fra dommens siste side hitsettes:

*«mangelen representerer dels et fravær av mulighet til å oppnå trivsel i boligen.... og representerer fravær av en kjerne kvalitet ved eiendommen som ikke lar seg avhjelpe ved prisavlag.»*

Etter denne gjennomgangen finner Nord-Gudbrandsdal tingrett at årsaken til en mangel må ha en viss grad av etterprøvnbarhet. Mangelen må etter rettens syn være påvisbar selv om den ikke nødvendigvis er av fysisk karakter. Retten er ikke i tvil om at dette er tilfelle i lagmannsrettens dom. Mangelen ved eiendommen i den saken bunner i et trippeldrap som er et klart påviselig historisk faktum. Vissheten om at det i nær fortid har skjedd ett trippeldrap på eiendommen vil for mange mulige kjøpere forringe muligheten til å oppnå trivsel i boligen.

I vår sak handler det om anførsler om mystiske hendelser i form av gjenferd etc. Dvs. at det skal spøke på eiendommen. Retten har mottatt forklaringer fra to tidligere leieboere. Den ene, D, leide eiendommen fra oktober 2009 til juni 2011. Han forklarte for retten at han synes huset var et godt og behagelig sted å bo. Han har ikke hatt mystiske opplevelser i form av gjenferd eller lignende på eiendommen. Den andre leietakeren, E, som bodde i huset fra midten av juni 2009 til 30. september 2009 forklarte for retten at hun hadde hatt en rekke mystiske opplevelser på eiendommen. Bl.a forklarte hun seg om at hun til stadighet hørte bildører som slo igjen uten at det faktisk kom noen. Hun hørte trekkspillmusikk og lystig lag fra kjelleren i huset, men visste med sikkerhet at det ikke var noen der.

E forklarte seg også om en spesiell episode en tidlig morgen hun var alene i huset. Hun lå da og sov, men våknet plutselig av at hun ble presset ned i sengen selv om det ikke var noen andre til stede. Til tross for denne opplevelsen sovnet hun igjen og våknet så noe senere av at det luktet kaffe i rommet. Hun skimtet da en kvinneskikkelse som serverte kaffe inne på soverommet.

E forklarte også om andre personer, bl.a. hennes samboer, som skal ha hatt mystiske opplevelser i huset. Med unntak av opplevelsen da hun ble presset ned i sengen, har ikke E opplevd hendelsene som skremmende.

E skal ha meddelt A at hun hadde opplevd «uroligheter» på eiendommen.

Selger, A, benektet at hun var kjent med at det skulle være spøkelser/gjenferd på eiendommen. Følgelig har hun selv heller aldri sett dette på eiendommen.

Kjøpers mor, F, forklarte at hun sammen med en for retten navngitt person, som skal ha spesielle evner, befarte huset. Denne personen skal da ha ment at det var gjenferd på eiendommen. Personen har ikke forklart seg for retten.

Etter dette står retten igjen med at noen personer skal ha opplevd mystiske hendelser på eiendommen, mens andre ikke har opplevd noe spesielt. Retten har ikke grunnlag for å si at de mystiske hendelsene enkelte mener å ha opplevd på eiendommen ikke har funnet sted. Retten kan imidlertid heller ikke forklare disse hendelsene, og langt mindre slå fast at dette skulle skyldes gjenferd/spøkelser. Retten holder det imidlertid ikke for usannsynlig at A har kjent til at andre har hatt opplevelser på eiendommen og viser her særlig til E sitt vitnemål.

Videre er retten ikke i tvil om at B, i likhet med mange andre som skal kjøpe seg en eiendom, nok godt kunne tenke seg å få opplysninger om mulige mystiske hendelser på eiendommen. Men etter avhendingsloven gjelder opplysningsplikten bare for «omstende som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få». Hvorvidt det faktisk spøker på en eiendom, fremstår for retten som særdeles vanskelig å få avklart i sin alminnelighet. Og i vår sak er det heller ikke klart. Noen kan fortelle om opplevelser – andre ikke. Etter rettens vurdering kan det i utgangspunktet ikke være opplysningsplikt for en mulig omstendighet som det ikke en gang er allmenn aksept for at kan eksistere i det hele tatt. Noen tror på spøkelser – andre gjør det ikke.

Av hensyn til omsetningslivet bør det etter rettens syn være slik at en mangel ved en fast eiendom bør ha en viss etterprøvnbarhet. En mangel etter loven bør fremstå som mer allmenn enn mulige fremtidige opplevelser hos enkelte personer. I vår sak kan ikke retten se at påstanden om mystiske hendelser i form av gjenferd etc. oppfyller kriteriene til å være en mangel ved eiendommen.

Vann- og avløpsanlegget

Kjøper har hevdet at det er mangler ved eiendommens vann- og avløpsanlegg og at opplysningsplikten for dette ikke er overholdt, jf. avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.

For retten forklarte F at de hadde fått opplysninger fra en tidligere leieboer om at det første ny eier måtte gjøre var å skifte en kum og at dette ville koste minst 50.000 kroner.

Fra kjøpers side er det også anført at det skulle være problemer med at vannet fryser.

A forklarte for retten at dette ikke var tilfelle, men at det er nødvendig å ha på noe varme i kjelleren for å hindre at vannet fryser.

Når det gjelder påstanden om kummen, fremstår denne som udokumentert for retten og bevisbyrden er således ikke oppfylt. At det på forhånd muligens ikke er gitt informasjon om at det er nødvendig å ha på varme i kjelleren i et gammelt hus om vinteren er helt klart ikke en mangel.

#### Oppfyllelse av avtalen

Retten kan ikke se at det er ført tilstrekkelig bevis for mangler ved eiendommen – hverken når det gjelder mystiske hendelser eller vann- og avløpsanlegg, og kjøper kan derfor ikke heve avtalen eller kreve prisavslag. Selger har da krav på å fastholde avtalen, jf. avhendingsloven § 5-2. Det skal betales forsinkelsesrente fra forfall, planlagt overtakelsesdato, 15.07.2011 til betaling skjer.

#### Erstatningskrav

Selger har fremmet et krav om erstatning for påløpte utgifter til strøm, kommunale utgifter og husforsikring på kr 8622,42,-. Kravet er dokumentert for retten med kopier av faktura. I tillegg er det krevd forsinkelsesrenter.

Etter avhendingsloven § 5-4 første ledd har selger krav på «skadebot» og renter, jf. avhendingsloven § 7-3.

Kjøper har anført at selger ikke har oppfylt sin tapsbegrensningsplikt og at erstatningen derfor må falle bort eller nedsettes.

For retten forklarte eiendomsmegler C at det ble gjort forsøk på å få budgiver med det nest høyeste budet til å overta eiendommen. Dette lyktes imidlertid ikke.

Retten kan ikke se at selger skulle være forpliktet til å gjøre noe mer enn dette i den situasjonen hun var. Retten kan derfor ikke se at tapsbegrensningsplikten ikke er overholdt. Retten finner at erstatningskravet er tilstrekkelig dokumentert og at vilkårene for å idømme erstatning er til stede. Erstatningskravet pådømmes som påstått.

#### **Sakskostnader**

Saksøker har vunnet saken og har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten, jf. tvisteloven § 20-2. Retten kan ikke se at det foreligger forhold som kan fritta saksøkte for erstatningsansvar helt eller delvis, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Advokat Nystuen har fremlagt kostnadsoppgave på i alt 90.550 kr. inkl. mva. Hvorav salær utgjør kr 69.000 og mva. kr 17.250. Resten er gebyrer for forlikrådet og retten. Det er ikke innkommet innsigelser til kravet. Kostnadsoppgaven finnes rimelig og legges til grunn.

#### *Slutning:*

- 1. B dømmes til å betale til A norske kroner 1.300.000 – enmilliontrehundretusen – med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall 15.07.2011 til betaling skjer. [gårdsnummer, bruksnummer] i Nord-Fron kommune overdras da til han.*
- 2. B dømmes til å betale til A norske kroner 8.622,42 – åttetusensekshundreogtjuetokkommaførtito – med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.*
- 3. B dømmes til å betale sakens kostnader med norske kroner 90.550 – nittitusenfemhundreogfemti – inkl. mva. til A innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.*