



ADVOKATFIRMAET

Nidaros DA

Eierseksjonssameiet Høiseth Hage

Deres ref:

Vår ref: 21903

Dato: 21.03.2025

Informasjonsskriv – Oppfølging av mangler på fellesareal og felles tekniske installasjoner mot utbyggersiden/Villaservice – Status, rettslige skritt m.v.

Undertegnede bistår som kjent sameiet og sameierne i anledning oppfølging av mangler på fellesareal og felles tekniske installasjoner. I anledning kommende årsmøte i april 2025 er dette informasjonsskriv sendt styret, og videreformidlet til samtlige seksjonseiere pr. e-post.

Kort om mangelssakene og status p.t.

Sameiet/Sameierne har i alt fremmet krav om utbedring av 86 mangler ved fellesareal/tekniske installasjoner.

Status p.t. er som følger:

- **4 mangler** er uavklart med tanke på ansvarsforhold. Villaservice har verken akseptert eller avvist ansvar.
- **4 mangler** er delvis erkjent ansvar for og delvis utbedret
- **5 mangler** er erkjent ansvar for, men uten at utbedring er ferdigstilt
- **22 mangler** er erkjent ansvar for, men uten at utbedring er påstartet
- **35 mangler** er både erkjent ansvar for, og utbedret
- **16 mangler** er avvist

Vedlagt følger oversiktsliste som viser alle manglene.

ADVOKATER:

- Ivar Chr. Andersskog (H)
- Hasse Benberg (MBA)
- Sigve Seime Stokka
- Torgeir Haslestad
- Snorre Kristiansen
- Robin P. Brauti
- Andreas B. Thorgaard

- Steffen H. Solberg
- Miriam Crane
- Sara Alfnes

(H) – Møterett for Høyesterett
Admitted to the Supreme court

I SAMARBEID MED

Tyskland:
ANWALTSKANZLEI BUNZEL
Vaihinger Markt 4
70563 Stuttgart (Vaihingen)

Spania:
ADDICO ABOGADOS
Plza. San Antonio n° 28, 1°
07002 Palma de Mallorca



Villaservice har løpende suspendert reklamasjonsfrister og foreldelsesfrister de siste årene slik at partene har kunnet føre konstruktive samtaler om utbedring av så mange mangler som mulig. Suspensjonen av fristene løper ut 2025.

Sameiets styre og u.t. opplever at dialogen med villaservice har vært konstruktiv og at den har resultert i at mange mangler er løst i minnelighet, selv om det har tatt lengre tid enn ønsket.

Dessverre gjenstår en del mangler som partene er enige om, men som fortsatt ikke har kommet til utbedring. For disse manglene har sameiet fremmet forslag til en avtale om utbedring til Villaservice. I avtalen gis selskapet konkrete frister for oppfyllelse av utbedringsplikten, og med økonomiske konsekvenser (dagmulkt/erstatning) dersom fristene ikke overholdes.

Det er fortsatt også en rekke mangler partene er uenige om, samt noen krav der Villaservice ikke har tilkjennegitt sitt endelige standpunkt. I denne anledning har u.t. foretatt en vurdering av om sameiet med fordel bør ta rettslige skritt for å sikre sine krav. Vurderingen fremgår under.

Rettslige skritt

Ved å ta ut søksmål for domstolene vil sameiet kunne sikre sine krav. Søksmål er forbundet med betydelige kostnader, slik at et søksmål fortrinnsvis kun bør være siste utvei dersom minnelige forhandlinger ikke fører frem.

Av de uavklarte og avviste mangler er undertegnede av den oppfatning at følgende med fordel kan inngå i et søksmål:

- Mangelsnr. 87 – Inntaksrister for ventilasjon er åpen for vær og vind og har medført vannskader/fuktskader i konstruksjonene
- Mangelsnr. 79 - Vinduer er 2-lagsglass og ikke 3-lags som spesifisert i prospekt
- Mangelsnr. 84 - Manglende overbygg ved inngangsdør til heisrom i B-rekka og tilhørende sperring av rømningsvei
- Mangelsnr. 78 - Avvik fra lysplan



I tillegg vil mangelspunkter, som utbygger har erkjent ansvar for, men som fortsatt ikke er utbedret, være tilrådelig at inntas i et eventuelt søksmål dersom man ikke lykkes med å sikre fremdriften i en selvstendig avtale om utbedring (se over).

Følgende mangelspunkter utbygger har erkjent ansvar for, men som ikke er utbedret, er særlig aktuelle:

- Mangelsnr. 30 – «Pipe-sakene»
- Mangelsnr. 65 – Manglende avtrekk/tilluft i P-kjeller ved brann
- Mangelsnr. 85 – Ventilasjonsanlegg ikke ferdigbygd i P-kjeller

(listen er ikke uttømmende)

Ovennevnte forhold synes å være avvik fra kjøpekontraktene og strider mot flere bestemmelser i byggt teknisk forskrift. Det er undertegnede oppfatning at punktene er å anse som mangler etter bustadoppføringslovens § 25 som utbyggersiden er ansvarlig for å utbedre. Det er følgelig utsikt til positivt resultat å anlegge søksmål.

Dersom utbygger ikke vedkjenner seg en absolutt frist for utbedring av de mangler som **er erkjent** ansvar for, men som av forskjellige årsaker enda ikke er utbedret, vil det også være tilrådelig å innta disse manglene som en del av søksmålet.

Søksmålet vil ta utgangspunkt i at sameiet/sameierne krever dom for at Villaservice er ansvarlig for manglene, samt at de har en utbedringsplikt. Alternativt kan søksmålet omgjøres til å gjelde et konkret prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. I så tilfelle må sameiet innhente priser for utbedring av ekstern entreprenør forut for, eller helt innledningsvis i søksmålsprosessen. Om sameiet/sameierne velger å ta ut søksmål om utbedringsplikt eller med konkret krav om prisavslag, vil det i begge tilfeller være grunnlag for å kreve erstatning for følgetap, sakskostnader og forsinkelsesrenter.

Da Villaservice ikke er bistått av advokat må søksmål tas ut for forliksrådet i første omgang. Dersom saken ikke får sin løsning i forliksrådet, vil søksmål kunne tas ut for Trøndelag tingrett. Selv om undertegnede mener det er tilrådelig å ta ut søksmål, og at det er utsikt til positivt resultat, er det ingen garanti for å få medhold. Søksmål er forbundet med kostnader og



risiko og det er sentralt at sameiet/sameierne aksepterer denne risikoen dersom søksmål skal tas ut.

Nærmere om prosessøkonomisk risiko ved søksmål

Det er svært utfordrende å stipulere kostnadene ved et søksmål og det er store variasjoner fra sak til sak. Kostnadene i en vanlig mangelssak for retten består i:

- Kostnader til egen advokat
- Rettsgebyr for forliksråd, tingrett, evt. lagmannsrett m.v.
- Kostnader til sakkyndige vitner
- Eventuelt idømte sakskostnader ved negativt resultat

Advokatkostnadene utgjør den største utgiften ved søksmål. Kostnadene til egen advokat og eventuelt motparts advokat vil bli betydelige. Ved tap må sameiet/sameierne være forberedt på å dekke både egne og motparts advokatkostnader, rettsgebyr, sakkyndige uttalelser m.v. På samme vis er dette motparts risiko ved tap.

I et forsøk på å gi en viss veiledning om hvilken økonomisk risiko sameiet/sameierne må være villig til å akseptere stipuleres kostnadene slik:

1. Egen advokat, fra søksmål til dom i tingretten	300.000-600.000,-
2. Motparts advokat, fra tilsvarende til dom i tingretten	300.000-600.000,-
3. Rettsgebyr forliksråd	1.314,-
4. Rettsgebyr tingrett (2-dagers sak)	10.512
5. <u>Sakkyndige vitner m.m.</u>	<u>40.000,-</u>

Sum stipulert/anslag risiko til og med tingrettsbehandling	650.000 – 1.250.000,-
--	-----------------------

<u>Fordelt pr. seksjonseier (89 stk)</u>	<u>7300,-14.000,-</u>
---	------------------------------

(Stipulerte kostnader kan bli høyere. Anslaget er erfaringsbasert. Ved en eventuell ankesak for lagmannsretten vil kostnadene kunne bli dobbelt så høye)

Sameiets forsikring har så langt dekt en betydelig andel av advokatkostnadene (om lag 80 %). Resterende forsikringsdekning etter fradrag for alt utestående og ufakturert salær p.t. er ca. 100.000,-



Selv om forsikringsdekningen ikke er uttømt vil søksmål innebære at sameiet/sameierne må bære betydelige kostnader selv, og det anbefales at felleskostnadene justeres slik at sameiet har tilstrekkelig kapital til å ivareta sine rettslige interesser.

Dersom sameiet beslutter at man i fellesskap skal ta ut søksmål vil det avholdes et avklaringsmøte med styret der hvert av de resterende mangelspunkter gjennomgås og vurderes om skal inntas i søksmålet.

De aller fleste tvister løses i minnelighet helt eller delvis, også etter at søksmål er tatt ut. Undertegnede anbefaler at sameiet aktivt søker å løse sakene i minnelighet også etter at eventuelt søksmål er tatt ut, og at man ser seg villig til å avholde rettsmekling m.v.

Sameiets styre kan med bindende virkning for samtlige seksjonseiere beslutte å ta ut søksmål for mangler ved fellesarealene, jf. eierseksjonslovens § 60. Undertegnede anbefaler likevel at sameiet/sameierne drøfter søksmålssituasjonen i sameiermøte og tar spørsmålet opp til avstemning for å ivareta mindretallsvernet.

Undertegnede vil stille til det kommende årsmøtet for å svare på spørsmål fra seksjonseierne.

Vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET NIDAROS DA

Snorre Kristiansen
Advokat/partner

Dokumentet er elektronisk opprettet og signert