

# Må betale nesten 2,8 millioner: Tapte og må heve kjøpet

**Arne Oddvar Bergdal solgte en leilighet i Gamle sykehuset i 2013. Hålogaland lagmannsrett har bestemt at han må ta tilbake leiligheten, og gi kjøperne pengene tilbake.**

» Christopher Engås

■ Bergdal solgte leiligheten i april 2013 for drøyt 1,5 millioner kroner til Anika Paust og Vide Brandt. Kjøperne saksøkte Bergdal etter at Gamle sykehuset ble evakuert i februar 2016, med den hensikt å få hevet kjøpet. I tingretten ble Bergdal frifunnet, men Hålogaland lagmannsrett har kommet til motsatt konklusjon i ankesaken.

Med forsinkelsesrenter, utgifter til erstatningsbolig og saksomkostninger må Bergdal nå betale 2.776.782 kroner. Den verdiløse leiligheten blir tilbakeført til Bergdal, og han kan måtte påregne utgifter til sanering i fremtiden.

## Spøkelsesbygg

Gamle sykehuset ble bygget i 1954 av Store Norske, og fram til slutten av 1980-tallet var det sykehus i bygget. I 1996 ble bygget kjøpt av private investorer, som gjorde det om til et leilighetsbygg som etter hvert ble seksjonert ut og solgt.

I februar 2016 besluttet Longyearbyen lokalstyre at bygget måtte evakueres. Bakgrunnen var en rapport fra Multiconsult som slo fast at bygningen hadde «betydelige skader på bærende konstruksjoner».

Det ble raskt slått fast at forsikringen ikke dekket skadene, og Gamle sykehuset er i dag et spøkelsesbygg. De som kjøpte leiligheter i bygget har måtte bære tapene selv, men et par saker har versert i rettsapparatet, deriblant saken til Anika Paust og Vide Brandt.

## «Vesentlig ringare stand»

Reklamasjonen på leilighetskjøpet er gjort innenfor alle lovens frister. Arne Oddvar Bergdal solgte leiligheten til Paust og



**ØKONOMISK MARERITT:** Leilighetene i Gamle sykehuset ble verdiløse etter at bygget ble vurdert til å være falleferdig i februar 2016. Nå har kjøperne av en av leilighetene fått medhold i lagmannsretten i at objektet hadde vesentlige skjulte mangler, og at de derfor har rett til å få kjøpet hevet.

FOTO: CHRISTOPHER ENGÅS

Brandt i 2013 «som den er». Det betyr at kjøperne tar på seg risikoen også for skjulte feil og mangler, i den forstand at «feil som først viser seg senere i utgangspunktet ikke utgjør noen rettslig mangel». Lagmannsretten har kommet til at leiligheten hadde rettslige mangler.

Retten viser til Avhendingslovas unntak for objekt som selges «som den er», og peker på at leiligheten, siden den ble ubeboelig i løpet av knappe tre år, var i «vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og tilhøva ellers».

## Kjøleanlegg

I den konkrete vurderingen av mangler peker retten på kjøleanlegget under bygget. Dette ble i sin tid installert for å forhindre at permafrosten under Gamle sykehuset skulle tine. Men på 2000-tallet ble anlegget slått av og «glemte».

Retten anfører at kjølingen var nødvendig for at byggets skulle holde seg stabilt, og at det er sannsynlig at fundamenteringen

var begynt å svikte da Paust og Brandt kjøpte leiligheten. Dette utgjør en skjult mangel som gjør at leiligheten var i betydelig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente.

«Et annet tungtveiende holdepunkt er opplysningene selgeren, som var styreleder i sameiet fra 2006 til 2013, ga til Paust våren 2016, om at han var blitt fortalt «at kuldesystemet aldri hadde vært i drift og det fungerte bra». Selgerens senere bortforklaring av denne uttalelsen henger etter rettens syn ikke sammen.»

Retten peker på flere konkrete mangler, og kommer i en oppsummering fram til at leiligheten hadde mangler i Avhendingslovas forstand.

## Rammes hardt

Til tross for at Hålogaland lagmannsrett konkluderer med at Arne Oddvar Bergdal må heve kjøpet og i tillegg erstatte Anika Paust og Vide Brandt med forsinkelsesrenter og utgifter til erstatningsbolig, finner ikke retten at Bergdal har gjort noe galt.

«Selgeren i vår sak er ikke å bebreide i forbindelse med salget. Svikten i fundamenteringen og den senere skadeutviklingen kom like overraskende på ham som på kjøperne. Det er også på det rene at et eventuelt hevingssoppgjør nå, seks år etter salget, vil ramme ham hardt. (...) Selv om hensynet til selger i vår sak, isolert bedømt, taler mot heving, finner retten det klart at mangelen i dette tilfellet innebærer et vesentlig avtalebrudd, og at vilkåret for heving dermed er oppfylt,» skriver retten i dommen.

Bergdal har tre barn, og har flyttet til Bodø med samboeren, hvor han har kjøpt seg nytt hus. Han ønsker ikke å kommentere dommen, men Svalbardposten vet at han har følt saken som en stor personlig belastning.

Anika Paust og Vide Brandt ønsker ikke å kommentere dommen.

Dermed foreligger det to dommer i saken, og to vidt forskjellige konklusjoner. Det vites ikke om saken blir forsøkt tatt inn for Høyesterett.