



NORGES HØYESTERETT

Den 25. juni 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-01135-A, (sak nr. 2007/1781), sivil sak, anke,

Bjørn Bråten

Tove Merete Holthe

(advokat Aron Solheim – til prøve)

mot

ACE European Group Ltd.

(advokat Per Racin Fosmark)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Tjomsland**: Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av en boligeiendom ”som den er”, jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9. Spørsmålet er hvordan man skal bedømme rotteskader som ikke forelå ved overtakelsen, men som senere er oppstått på grunn av svakheter ved boligen.
- (2) Ved kontrakt av 9. mars 2001 kjøpte Bjørn Bråten og Tove Merete Holthe boligeiendommen Jegeråsen 3A på Hosle i Bærum for 5 100 000 kroner. Huset ble bygget i 1965, men er senere modernisert. Eiendommen ble solgt ”i den stand den var ved kjøpernes besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9”. Selgerne hadde tegnet eierskifteforsikring i ACE European Group Ltd., heretter omtalt som ACE. Overtakelsen fant sted 1. juli 2001. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøperne en fuktskade på kjøkkenet da parketten ble fjernet i forbindelse med oppussing. ACE bestred å være ansvarlig for utbedringskostnadene, som er oppgitt til 26 500 kroner, fordi skaden ikke var vesentlig.
- (3) Huset var opprinnelig bygget med full ståhøyde i deler av underetasjen, og for øvrig med krypkjeller. Antakelig i 1995 var den ordinære underetasjen blitt utvidet inn i krypkjelleren, hvor det var bygget badstue, dusj og kjølerom. I november eller tidlig i

desember 2004 ble det oppdaget rotter i underetasjen og i etasjeskilleren mellom underetasjen og hovedetasjen. Det ble klarlagt at rottene høyst sannsynlig hadde kommet inn i huset fra krypkjelleren. Herfra hadde de fått tilgang til etasjeskilleren etter å ha gnaget seg gjennom plast og isolasjon på badstuens bakvegg. Konstruksjonen medførte at rottene da fikk tilgang til hele etasjeskilleren ved å gnage seg videre gjennom isolasjonen, uten å bli hindret av bærebjelkene.

- (4) Etter at det var etablert tilkomst til krypkjelleren, ble det konstatert at deler av ringmuren rundt krypkjelleren, som hadde redusert høyde i forhold til muren rundt den ordinære underetasjen, var støpt på sprengstensfylling. Denne hang sammen med en tilsvarende fylling under en utenforliggende terrasse. Det ble også funnet et brutt rør i en smal passasje mellom ringmuren og badstuveggen, og det ble antatt at dette kunne gi rottene tilgang fra kloakken. Det ble etter dette besluttet å fylle denne passasjen og andre mulige utette punkter i krypkjelleren med løs Leca, og deretter støpe over med betong.
- (5) Utbedringen av skadene etter rottene medførte omfattende rivings- og gjenoppbyggingsarbeider. ACE bestred ansvar for rotteskadene og de utbedringskostnader som de nødvendiggjorde. Derimot aksepterte ACE å dekke kostnadene til utbedring av en feilkonstruksjon av badstue, dusjrom og kjølerom med 62 400 kroner.
- (6) Bråten og Holthe tok 14. juni 2005 ut stevning mot ACE for Asker og Bærum tingrett med krav om prisavslag fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til 530 000 kroner. Tingretten avsa 5. april 2006 dom med slik domsslutning:

”1. ACE European Group Ltd. dømmes til innen 14 – fjorten – dager fra forkynnelsen å betale prisavslag til Bjørn Bråten og Tove Merete Holthe med kr 351.266 – kronertrehundreogfemtientusentohundreogsekstiseks – med tillegg av lovens forsinkelsesrente beregnet fra 16. april 2005 til betaling skjer.

2. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.”

- (7) Tingretten kom til at avløpsrøret i krypkjelleren innebar en økt risiko for betydelige rotteplager ved at rotter fikk enkel tilgang fra kloakken og inn i huset, og at denne tilgangen var av så ekstraordinær karakter at den måtte betraktes som et vesentlig avvik fra det som kunne forventes. På dette grunnlag fant tingretten at det forelå en mangel som ga grunnlag for prisavslag, uavhengig av ”som den er” -klausulen.
- (8) ACE anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett. For lagmannsretten stod saken i en annen stilling enn for tingretten. Det hadde sommeren 2006 blitt oppdaget nye omfattende rotteskader. Rottene hadde nå tatt seg inn i kjelleren fra området i krypkjelleren hvor røret var oppdaget, og under peisen, som sto i hjørnet mellom ytterveggen og veggen mot krypkjelleren, nær ved det området hvor det brutte avløpsrøret tidligere stakk opp. Dette innebar at det var klarlagt at rottene også kom inn utenom røret. Disse siste skadene, som etter det opplyste beløper seg til 551 487 kroner, er dekket under kjøpernes nye villaforsikring.
- (9) Lagmannsretten avsa 24. september 2007 dom med slik domsslutning:

”1. ACE European Group Ltd. frifinnes.

2. Hver av partene bærer sine omkostninger for tingretten og lagmannsretten.”

- (10) Bjørn Bråten og Tove Merete Holthe har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse. I ankeerklæringen heter det riktignok at denne ”formelt” også gjelder bevisbedømmelsen, men det er ikke angitt hva som her påstås å være feil, jf. tvistemålsloven § 365 første ledd nr. 4. Partene er for Høyesterett enige om at dersom ACE er ansvarlig for rotteskaden, foreligger det også ansvar for vannskaden. ACE har frafalt en anførsel om at det foreligger brudd på tapsbegrensningsplikten, jf. avhendingsloven § 7-2. Det er enighet om utmålingen av et eventuelt prisavslag. Saken står på tross av disse endringer i hovedsak i samme stilling som for lagmannsretten.
- (11) De ankende parter – *Bjørn Bråten og Tove Merethe Holthe* – har for Høyesterett sammenfatningsvis anført:
- (12) Lovgiver har i avhendingsloven § 3-9 annet punktum begrenset kjøpers risiko for skjulte feil og mangler der det er benyttet ”som den er”- klausuler. Spørsmålet er om de svakheter ved eiendommen som har ført til rotteskadene, innebærer en slik vesentlig svikt i kjøpernes forventninger til eiendommens tilstand. Når en skjult mangel på overtakelsestidspunktet senere utvikler seg til en større skade, slik som her er skjedd, er det senere skadeomfanget avgjørende for hvilke mangelsbeføyelser kjøperne kan gjøre gjeldende.
- (13) Boligen hadde flere bygningstekniske feil og mangler, som har ført til at den har vært svært mottagelig for rotteangrep. I forbindelse med kjellerutvidelsen i 1995, da deler av krypkjelleren ble gravd ut for å bygge badstue, dusj og kjølerom, ble det foretatt flere bygningsmessige feilvurderinger som medførte økt risiko for rotteskader. Et kloakkrør inne i krypkjelleren som ble brutt og erstattet med et annet avløp, ble ikke tettet igjen. En helstøpt bærevegg inn mot krypkjelleren ble revet og erstattet med en vegg av isolasjon og plast. Disse forhold har ført til en risikoøkning for rotteskader som er langt større enn det en kjøper av denne type bolig kan forvente.
- (14) Ved vurderingen etter § 3-9 annet punktum har forholdet mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen stor betydning. Samtlige mangler og skader ved eiendommen må tas med i vurderingen av om boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette omfatter rotteskadene både i 2004 og i 2006, vannskaden og de bygningstekniske mangler. Utbedringskostnadene utgjør til sammen 18,9 prosent av kjøpesummen. Utbedringene etter rotteskaden i 2004 – som er den sentrale skaden i denne saken – utgjør alene 6,4 prosent av kjøpesummen. Dette er kvantitativt utvilsomt tilstrekkelig til at mangelen kan anses som vesentlig.
- (15) Kjøperne hadde grunn til å forvente en bolig av god kvalitet. Den ble kjøpt til en høy pris, og den hadde blitt markedsført som en bolig med ”gjennomgående høy bygningsmessig standard”. Det var ikke gitt noen indikasjon på at det var svakheter med boligen med hensyn til skadedyr.
- (16) Den omstendighet at det i takstdokumentet er opplyst at krypkjelleren ikke er inspisert, har etter de ankende parters syn ikke særlig betydning. Krypkjelleren ble ikke presentert som et risikomoment, og det ville ikke vært praktisk mulig for kjøperne å få denne undersøkt nærmere. Lagmannsretten har, antagelig på grunn av premissene i dommen i

Rt. 2002 side 1425, lagt alt for stor vekt på dette forholdet. I saken fra 2002 hadde selgeren gitt klare opplysninger om problemene med vanninntregning og flere oppfordringer om å foreta undersøkelse ved hjelp av sakkyndige. Den saken stod derfor i en helt annen stilling enn herværende sak.

(17) Bjørn Bråten og Tove Merete Holthe har nedlagt slik påstand:

- ”1. **Tingrettens dom pkt 1 stadfestes.**
2. **ACE European Group LTD. dømmes til innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse å erstatte Bjørn Bråten og Tove Merete Holthes saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.**
3. **ACE European Group LTD. dømmes til innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse til å betale saksomkostninger for Høyesterett til det offentlige med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.”**

(18) Ankemotparten – *ACE European Group Ltd.* – har for Høyesterett sammenfatningsvis anført:

(19) Lagmannsrettens dom er riktig i resultatet og i hovedsak også i begrunnelsen.

(20) Etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum må det sondres mellom skjulte mangler som foreligger når kjøperne overtar bruken, og feil som først oppstår etter risikoovergangen. I dette tilfellet inntrådte skadene på boligen etter at risikoen var gått over på kjøper. Problemstillingen i saken er om boligen ved overtakelsen led av upåregnelige bygningstekniske mangler av en slik art at de innebar en uakseptabel høy risiko for rotteangrep.

(21) Det forelå etter ankemotpartens syn ikke slike feil her. Oppføringen av boligen i 1965 ble utført i samsvar med datidens byggeskikk og regelverk. Også ombyggingen i 1995 var fullt ut forskriftsmessig. De bygningstekniske svakheter som har vært trukket frem blant annet vedrørende krypkjelleren, gir etter ankemotpartens syn ikke tilstrekkelig grunnlag for å etablere et ansvar etter § 3-9 annet punktum.

(22) Det fremgikk av takstdokumentet at krypkjelleren ikke var inspisert av takstmannen, og kjøperne har derfor tatt en bevisst risiko ved å kjøpe huset uten å vite noe om tilstanden i krypkjelleren. De har derved overtatt risikoen for uventede forhold i et ikke ubetydelig omfang, herunder den økte risikoen for rotteangrep som de bygningstekniske svakheter innebar.

(23) Risikoøkningen for rotteskader på grunn av de bygningsmessige arbeidene i 1995 var forholdsvis beskjeden. Det vises i den forbindelse til at det alltid foreligger en risiko for rotteskader i villastrøk. Det er i denne sammenheng illustrerende at det tok 9 år fra ombyggingsarbeidene i 1995 til rottene kom, og til at dette først skjedde ca. 3 ½ år etter overtakelsen. Det utkoblede kloakkrøret kan ikke ha vært avgjørende for at det oppsto rotteskader, idet dette var sikret da de nye rotteskadene oppsto etter tingrettens dom.

(24) ACE European Group Ltd. har nedlagt slik påstand:

- ”1. Lagmannsrettens domslutning pkt. 1 stadfestes.
2. Bjørn Bråthen og Tove Merete Holthe dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.”

- (25) *Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten. Anken gjelder som tidligere nevnt rettsanvendelsen, og Høyesterett må bygge på lagmannsrettens bevisbedømmelse.*
- (26) Boligeiendommen Jegeråsen 3A i Bærum ble solgt med en såkalt ”som den er”-klausul, jf. avhendingsloven § 3-9. Det er ikke anført at det foreligger mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8.
- (27) Det avgjørende er derfor om eiendommen var ”i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles”, jf. § 3-9 annet punktum. Som det fremgår av bestemmelsens ordlyd, skal det foretas en skjønsmessig helhetsvurdering. I den juridiske teori er bestemmelsen til dels omtalt som ”sikkerhetsnett-regelen”, jf. Krüger: Norsk Kjøpsrett 4. utgave side 244. Det fremgår av forarbeidene at misforholdet mellom boligens tilstand og det kjøperen kunne regne med, må være utvilsomt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 92. Det er her tale om en objektiv risikobestemmelse som ikke forutsetter klanderverdig forhold fra selgerens side.
- (28) Tidspunktet for rotteangrepet er ikke nøyaktig klarlagt. Rottene ble først konstatert senhøstes 2004, og lagmannsretten har – etter bevisførselen – lagt til grunn at det ikke var rotter i huset på tidspunktet for risikoens overgang, som var 1. juli 2001, jf. avhendingsloven § 2-4 annet ledd. Jeg er derfor enig med lagmannsretten i at avgjørende for vurderingen av mangelspørsmålet blir om boligen ved overtakelsen led av upåregnelige bygningstekniske mangler av en slik art at de innebar en uakseptabel høy risiko for rotteangrep. Det må her tas i betraktning at slike rotteskader kan få et stort omfang. Dersom det ved risikoens overgang forelå en mangel i forhold til avhendingsloven § 3-9 annet punktum, vil selgeren som utgangspunkt også være ansvarlig for de skader som inntreffer på et senere tidspunkt på grunn av denne mangelen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–91) side 78.
- (29) Den risikoen for rotteskader som forelå i dette tilfellet, må holdes opp mot den generelle risikoen for rotteangrep som foreligger ved bolighus i villastrøk. Lagmannsretten gjengir følgende uttalelse fra tingretten om dette:
- ”Det er alminnelig kjent at det er en del rotter i både Oslo og Bærum, og det kan bero på tilfeldigheter om rottene finner veien inn i det enkelte hus. . . . Rotter kan komme inn gjennom toaletter, sluk og åpne rør, eller gjennom åpne dører, kjellervinduer, hull eller sprekker i mur og lignende. Hvis det først er kommet én rotte, vil den legge spor som tiltrekker flere rotter, og de formerer seg raskt.”**
- (30) Etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum er det avgjørende hva ”kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles”. Kjøpesummen for eiendommen var 5,1 millioner kroner. I salgsoppgaven heter det at det er en pent ”oppusset og innholdsrik og funksjonell bolig med gjennomgående høy bygningsmessig standard”. Det er imidlertid – naturlig nok – ingen steder i salgsdokumentene uttalelser som er mer direkte knyttet til de forhold som er aktuelle i denne saken. Etter min mening har konkrete omstendigheter knyttet til markedsføringen av boligen i dette tilfellet liten selvstendig betydning når det skal tas stilling til hvilke forventninger kjøperne kunne ha til boligen.

- (31) Huset i Jegeråsen 3 A ble bygget i 1965 i samsvar med datidens byggeskikk. Det er ikke gjort gjeldende at det ble satt opp i strid med de regler som da gjaldt. Lagmannsretten uttaler således at det ikke er holdepunkter for å anta at ringmuren rundt krypkjelleren ikke har vært oppført på forskriftsmessig måte. At denne muren var fundamentert på en fylling som har gitt rotter mulighet for passasje inn i krypkjelleren, kunne derfor etter lagmannsrettens syn ikke anses som en upåregnelig mangel ved bygget. Lagmannsretten uttaler også at heller ikke arbeidene i 1995 i forbindelse med utvidelsen av kjelleren har skjedd på en forskriftsstridig måte. At slike feil skal ha skjedd, er heller ikke anført av de ankende parter.
- (32) Lagmannsretten har funnet det bevist at rottene i huset var kloakkrotter, som hadde funnet veien inn i krypkjelleren gjennom og langs det avbrutte røret i krypkjelleren. Dette var, som tidligere nevnt, opprinnelig et kloakkrør som ble brutt og erstattet med et annet avløp ved kjellerutvidelsen i 1995. Men det er klarlagt at rottene også har kommet inn i krypkjelleren gjennom fyllingen rundt røret, og altså ikke bare gjennom røret. Dette fremgik av det etterfølgende rotteangrepet i 2006, da rottene ikke kunne ha benyttet det gjenstøpte røret som adkomst. Før arbeidene i 1995 var det en helstøpt bærevegg mellom den ordinære kjelleren og krypkjelleren. Lagmannsretten fant at rottenes tilgang fra krypkjelleren til resten av huset var blitt endret og bedret som følge av at veggen inn mot krypkjelleren ikke lenger var støpt, men besto av isolasjon og plast.
- (33) Oppsummeringsvis bemerker lagmannsretten at selv om ”ingen av de omtalte arbeidene isolert sett har vært utført på forskriftsstridig måte, fremstår det allikevel som klart at kombinasjonen av tilgang til krypkjelleren gjennom sprengstensfyllingen og adgangen til huset for øvrig gjennom isolasjonen bak de nye rommene i kjelleren har forenklet rottenes adgang til resten av huset”.
- (34) Lagmannsretten har i sin vurdering av saken lagt betydelig vekt på at det i takstdokumentet over eiendommen uttrykkelig er uttalt at ”Ikke utgravd kjeller er ikke inspisert”. Jeg innskyter her at det er enighet om at det beror på en misforståelse når lagmannsretten i premissene på dette punkt uttaler at de bygningsmessige endringer i 1995 var utført av en tidligere eier. Arbeidene ble utført av en byggmester etter oppdrag av selgerne.
- (35) Etter mitt syn har lagmannsretten lagt for stor vekt på den manglende inspeksjon av krypkjelleren. Retten uttaler således at kjøperne har tatt en ”bevisst sjanse ved å kjøpe huset uten i det hele tatt å vite noe om tilstanden i krypkjelleren”. Det heter videre at kjøperne må ha overtatt risikoen også for ”de bygningsmessige svakhetene i krypkjelleren, og dermed også den økte risikoen for rotteangrep disse svakhetene innebar”. Jeg tillegger ikke den manglende inspeksjonen stor betydning i forhold til normen i § 3-9 annet punktum. Bemerkningen i taksten ga etter mitt syn ikke noen indikasjon på at det var spesiell grunn til å være bekymret for krypkjelleren. Saken står – slik jeg ser det – i en annen stilling enn saken i Rt. 2002 side 1425. Jeg tilføyer at det ikke ville vært mulig å foreta en inspeksjon av krypkjelleren uten å foreta et inngrep i bygningskroppen.
- (36) Sakens utfall beror derfor – slik jeg ser det – på en objektiv vurdering av risikoøkningen for rotteangrep på grunn av de bygningsmessige svakhetene ved boligen. Lagmannsrettens bedømmelse er at ”risikoøkningen etter en objektiv vurdering synes å ha vært relativt beskjedent”. Lagmannsretten viser i den forbindelse til at det gikk 9 år fra

utførelsen av de aktuelle bygningsmessige arbeidene og 3 ½ år fra overtakelsen av boligen, til rotteangrepene manifesterte seg. Lagmannsretten har også vist til at rotteangrepet i 2006 ikke kan tilskrives kloakkrøret som var åpent før den første skaden.

- (37) På bakgrunn av lagmannsrettens bevisvurdering – som Høyesterett her er bundet av – er jeg kommet til at det ikke er grunnlag for å pålegge ACE et ansvar for rotteskadene. Jeg er blitt stående ved at risikoøkningen for rotteangrep på grunn av de bygningstekniske svakheter, ikke var av en slik tyngde at det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Dette gjelder også når jeg tar i betraktning at skadene ved et rotteangrep lett kan bli store, slik denne saken har vist.
- (38) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens dom må bli å stadfeste; idet jeg også er enig i lagmannsrettens omkostningsavgjørelse. Jeg har funnet saken tvilsom, og jeg mener at det heller ikke bør tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.
- (39) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (40) Dommer **Coward:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (41) Kst. dommer **Kaasen:** Likeså.
- (42) Dommar **Utgård:** Det same.
- (43) Justitiarius **Schei:** Likeså.
- (44) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekrefte: