



NORGES HØYESTERETT

Den 18. oktober 2011 avsa Høyesterett dom i

HR-2011-01947-A, (sak nr. 2011/524), sivil sak, anke over dom,

Kathrine Nitter

John Arne Elvsborg

(advokat Andreas Gundersen Aven – til prøve)

mot

Ingeborg Romnes

Arne Kristiansen

(advokat Ellen Dehn Arvesen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Kallerud**: Saken gjelder heving av avtale om salg av boligeiendom på grunn av manglende betaling av kjøpesummen og krav om erstatning for tap som følge av kontraktsbrudd.
- (2) Arne Kristiansen og Ingeborg Romnes la våren 2007 eneboligen Lachmannsvei 17 i Oslo ut for salg. I salgsprospektet ble det opplyst at Hafslund Nett AS har en transformator i kjelleren. Det samme fremgikk av en egenerklæring fra selgerne til megleren, og av taksten som var utarbeidet i forbindelse med salget.
- (3) Forut for at eiendommen ble lagt ut for salg, hadde selgerne en periode hatt et barnebarn boende hos seg og de hadde derfor henvendt seg til Hafslund for å få opplysning om mulig stråling fra transformatoren. I brev av 28. juni og 26. juli 2004 ga Hafslund blant annet noe generell informasjon om elektromagnetiske felter og om ”grenseverdier for menneskers eksponering” for slike felt. Avslutningsvis i brevet av 26. juli 2004 uttalte Hafslund: ”Vedrørende elektromagnetisk felt på overliggende terrasse og i Deres bolig, vil feltene fra nettstasjonen ligge langt under de anbefalte verdier.” Denne opplysningen

ble tatt inn i salgsprospektet. Brevene fra Hafslund var lagt fram under visningen av boligen sammen med prospektet, taksten og egenerklæringen.

- (4) Eiendommen ble overdratt til John Arne Elvsborg og Kathrine Nitter ved kjøpekontrakt undertegnet 1. juni 2007. Kjøpesummen var 4 950 000 kroner, hvorav 10 prosent ble betalt ved kontraktsinngåelsen. Restkjøpesummen skulle betales ved overtakelse av eiendommen 1. september samme år.
- (5) I e-post 8. juni 2007 til eiendomsmegleren ga en av kjøperne uttrykk for at ”magnetfeltene er sterkere enn vi ble kjent med før vi kjøpte boligen”, og at kjøperne derfor ”ønsker ... å heve kjøpet”.
- (6) Hafslund målte 2. august 2007 strålingsnivået i stuen over nettstasjonsrommet til 0,8 mikrotesla. Ellers i huset var det under 0,1 mikrotesla. På vinterstid kunne strålingen ifølge Hafslund forventes å komme opp i 2–3 mikrotesla i stuen.
- (7) Kjøperne krevde 21. august 2007 retting, subsidiært at de var berettiget til å holde tilbake deler av kjøpesummen. Selgerne godtok ikke kravene. Kjøperne overtok likevel ikke eiendommen til avtalt tid, og betalte ikke inn ytterligere av kjøpesummen.

I en rapport av 30. oktober 2007 fra Norsk Elektrokontroll AS som kjøperne innhentet, anslås kostnadene med å flytte transformatoren ut av huset til 500 000–750 000 kroner uten merverdiavgift.

- (8) Kjøperne fastholdt at den elektromagnetiske strålingen var en mangel ved eiendommen. De krevde at mangelen måtte rettes, jf. avhendingsloven § 4-10 og opplyste at de ville gjøre gjeldende tilbakeholdsrett, formentlig i kombinasjon med et krav om prisavslag. Selgerne bestred at huset hadde noen mangel og fastholdt kontrakten. I brev av 4. februar 2008 fikk kjøperne en siste frist til å overta eiendommen, og ble varslet om at selgerne ellers ville heve avtalen og sette i verk dekningsalg. Kjøperne betalte fortsatt ikke ytterligere av kjøpesummen og overtok ikke eiendommen. Selgerne hevet avtalen, og dekningsalg ble iverksatt. Huset ble 14. mai 2008 solgt for 4 175 000 kroner.
- (9) Selgerne tok 2. desember 2008 ut stevning med krav om erstatning for kontraktsbrudd. I kravet inngår differansen mellom opprinnelig salgssum og det dekningsalget innbrakte, utgifter til dekningsalg, utgifter påløpt fordi selgerne ble sittende med eiendommen etter avtalt overtakelsestidspunkt og renter, totalt 1 493 314 kroner.
- (10) Kjøperne tok til motmæle og viste til at huset hadde en mangel på grunn av elektromagnetisk stråling. De tok også ut stevning i motsøksmål med krav om erstatning begrenset oppad til 1 401 500 kroner. I hovedsak gjaldt kravet tilbakebetaling av forskuddet på 10 prosent av kjøpesummen og erstatning for prisfall på kjøpernes leilighet etter avtalt overtakelsesdato.
- (11) Oslo tingrett kom til at det ikke forelå noen mangel ved eiendommen, og at selgerne hadde rett til å heve avtalen på grunn av betalingsmislighold. Selgerne ble tilkjent erstatning. Etter rettens oppfatning var det ikke grunnlag for kjøpernes erstatningskrav.
- (12) Tingretten avsa 11. juni 2009 dom med slik domsslutning:

”I hovedsøksmålet:

1. Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg dømmes in solidum innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse til å betale erstatning til Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen med 1.493.314 – enmillionfirehundreogtrettentusentrehundreogfjorten – kroner. Etter forfall påløper renter i samsvar med lov om forsinket betaling, til betaling skjer.
2. Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg dømmes insolidum innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelsen til å betale saksomkostninger til Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen med 113.027 – etthundreogtrettentusenogtjuesyv – kroner inklusive mva med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

I motsøksmålet:

1. Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen frifinnes.
2. Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg dømmes in solidum innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale saksomkostninger til Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen med 48.440 – førtiåttentusenfirehundreogførti – kroner inklusive mva med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”

- (13) Kjøperne påanket tingrettens dom i sin helhet til Borgarting lagmannsrett, dog slik at motkravet ble begrenset til forskuddet på kjøpesummen. Lagmannsretten kom til at eiendommen ikke hadde noen mangel, og mente dette var avgjørende for hevingsspørsmålet. Anken i hovedsøksmålet ble derfor forkastet. I motsøksmålet ga lagmannsretten kjøperne medhold i at de hadde rett til å kreve tilbake forskuddet på kjøpesummen.
- (14) Lagmannsrettens dom av 21. januar 2011 har slik domsslutning:

”I hovedsøksmålet:

Anken forkastes.

I motsøksmålet:

Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen betaler én for begge og begge for én innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse 495.000 – firehundreogtrettifemtusen – kroner til John Arne Elvsborg og Kathrine Nitter, tillagt rente i henhold til forsinkelsesrenteloven § 3 fra forfall til betaling skjer.

I begge søksmål:

John Arne Elvsborg og Kathrine Nitter betaler én for begge og begge for én innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse 106.250 – etthundreogsekstusentohundreogfemti – kroner til Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen i saksomkostninger for lagmannsretten.”

- (15) Kjøperne anket lagmannsrettens dom i hovedsøksmålet til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens bevisbedømmelse og lovanvendelse. Lagmannsrettens dom i motsøksmålet er rettskraftig.
- (16) Under saksforberedelsen for Høyesterett har partene – etter anmodning fra forberedende dommer – inngitt et felles prosesskrift som er ment å belyse nærmere enkelte forhold knyttet til den elektromagnetiske strålingen i boligen, og de opplysninger som var gitt om dette i salgsprosessen. Saken står i det vesentlige i samme faktiske stilling som for de tidligere instanser.

- (17) De ankende parter – *Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (18) Eiendommen hadde en mangel, jf. avhendingsloven § 3-8 og § 3-9. Kjøperne hadde fått beroligende opplysninger om at eiendommen var strålingsfri og trygg. I realiteten er det slik elektromagnetisk stråling i huset at det innebærer økt risiko for blodkreft hos barn.
- (19) De uriktige opplysningene faller inn under avhendingsloven § 3-8, som pålegger selgerne et objektivt mangelsansvar dersom eiendommen ikke svarer til opplysningene som ble gitt i salgsprosessen. Kjøperne hadde fått opplyst at bare terrassen var eksponert for stråling, at strålingen kan sammenlignes med stråling fra varmekabler, og at de elektromagnetiske feltene lå langt under anbefalte verdier. Intet av dette var korrekt. De uriktige opplysningene virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-8 annet ledd.
- (20) Eiendommen var på grunn av strålingen også ”i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles”, jf. avhendingsloven § 3-9. Kjøpesummen tok utgangspunkt i en strålingsfri eiendom. Når korrekte opplysninger om transformatoren ble lagt frem, falt eiendommen i verdi. Frykten og utryggheten knyttet til strålingen er en omstendighet som gjør eiendommen i dårligere stand enn kjøperne kunne forvente.
- (21) Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg har nedlagt slik påstand:

”Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg frifinnes og tilkjennes sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.”

- (22) Ankemotpartene – *Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (23) Kjernen i saken er selgernes hevingsrett og krav på erstatning fordi kjøperne ikke betalte som avtalt. Selv om det skulle være en mangel ved eiendommen, kunne kjøperne bare holde tilbake så mye av kjøpesummen som var nødvendig for å dekke deres krav, ikke hele kjøpesummen, jf. avhendingsloven § 4-15. Deres manglende betaling er et mislighold av avtalen som – uansett om det foreligger en mangel – gir selgerne hevingsrett både etter kjøpekontraktens bestemmelser om betalingsforsinkelse og etter avhendingsloven § 5-3 første ledd. Erstatningskravet er hjemlet i avhendingsloven § 5-4.
- (24) Det var for øvrig ingen mangel ved eiendommen. Salgsdokumentene var korrekte, og ikke egnet til å gi forventninger om strålingsfritt hus. Transformatorstasjonen var lett synlig og godt merket. På samme måte som i Rt. 2007 side 464 (høyspentmastdommen), overstiger ikke strålingen i huset dagliglivets risiko på andre områder. Selgerne har gitt alle opplysninger de hadde om transformatoren. Det kan da ikke lede til mangelskonstatering at kjøperne etter at kontrakten er inngått ble engstelige for at strålingen kunne være farlig.
- (25) Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen har lagt ned slik påstand:

”1. Anken forkastes.

2. Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen tilkjennes sakens omkostninger.”

- (26) *Mitt syn på saken*
- (27) Jeg ser først på spørsmålet om selgerne hadde *rett til å heve* avtalen.
- (28) Etter avhendingsloven § 5-3 første ledd kan en selger av fast eiendom heve avtalen dersom forsinkelse med å betale kjøpesummen innebærer et vesentlig avtalebrudd. I punkt 3.3 i kjøpekontrakten er fastsatt at betaling mer enn 30 dager for sent regnes som vesentlig forsinkelse. Avhendingsloven kan utenfor forbrukerkjøp fravikes ved avtale, jf. § 1-2 første ledd. Det er intet grunnlag for å sette til side kontraktsbestemmelsen, og jeg legger derfor denne til grunn.
- (29) En kjøper som gjør gjeldende mangelskrav, kan etter avhendingsloven § 4-15 holde tilbake ”så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt”. Det samme følger av punkt 10.3 i kjøpekontrakten.
- (30) Bare 10 prosent av kjøpesummen, 495 000 kroner, ble betalt. Det er klart at kjøperne på grunn av den mangel de mente forelå, ikke kunne holde tilbake hele den resterende del av kjøpesummen.
- (31) Ved å ikke overta eiendommen og ikke betale kjøpesummen har kjøperne opptrådt som om de hadde hevet kjøpet. Det er imidlertid på det rene at de – etter å ha skaffet seg juridisk bistand – ikke har gjort gjeldende krav om heving. Den påståtte mangel kunne derfor i høyden begrunne krav om retting eller prisavslag og tilbakeholdelse av en forholdsmessig del av kjøpesummen. Når hele kjøpesummen bortsett fra forskuddet ble holdt tilbake, er det etter mitt syn klart at kjøperne vesentlig misligholdt sin betalingsforpliktelse. Dette ga selgerne rett til å heve.
- (32) Jeg går så over til selgernes *erstatningskrav*.
- (33) Kjøpekontrakten har ikke spesifikke bestemmelser om erstatning på grunn av betalingsmislighold. Kravet må derfor vurderes etter avhendingsloven § 5-4 første ledd om ”skadebot for tap på grunn av forseinka betaling”.
- (34) Det er ikke tvil om at kjøperne etter denne bestemmelsen er ansvarlig for tap selgerne lider som følge av at det oppnås lavere pris ved et forsvarlig gjennomført dekningsalg. Også utgifter knyttet til at selgerne ble sittende med eiendommen etter avtalt overtagelsestidspunkt, kostnader ved dekningsalget og renter kan kreves erstattet, jf. Harald Benestad Anderssen: Avhendingsloven med kommentarer side 379.
- (35) Kjøperne har ikke tatt til motmæle mot beregningen av selgernes erstatningskrav. Deres anførsler knyttet til mangels spørsmålet må – i alle fall for Høyesterett – oppfattes som innsigelser mot selgernes rett til å heve på grunn av betalingsmislighold. Det er således ikke påstått at den anførte mangelen skal føre til reduksjon eller bortfall av selgernes erstatningskrav. Jeg går derfor ikke inn på dette.
- (36) Selgernes erstatningskrav må på denne bakgrunn godtas fullt ut. Kjøpernes motkrav er som nevnt rettskraftig avgjort. Anken må etter dette forkastes.

- (37) Ankemotparten har vunnet saken fullstendig. De ble ved lagmannsrettens dom tilkjent sakskostnader for tingretten og lagmannsretten. Denne avgjørelsen er jeg enig i. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 må de også tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.
- (38) Sakskostnadskravet for Høyesterett utgjør 104 625 kroner, inkludert merverdiavgift. Jeg legger oppgaven til grunn.
- (39) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg én for begge og begge for én til Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen i fellesskap 104 625 – etthundreogfiretusensekshundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (40) Dommer **Webster:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (41) Dommer **Noer:** Likeså.
- (42) Kst. dommer **Arnesen:** Likeså.
- (43) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (44) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Kathrine Nitter og John Arne Elvsborg én for begge og begge for én til Ingeborg Romnes og Arne Kristiansen i fellesskap 104 625 – etthundreogfiretusensekshundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekrefte: