



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 26. mars 2021 av Høyesterett i avdeling med

dommer Jens Edvin A. Skoghøy
dommer Wilhelm Matheson
dommer Aage Thor Falkanger
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Cecilie Østensen Berglund

HR-2021-668-A, (sak nr. 20-144513SIV-HRET)
Anke over Frostating lagmannsretts dom 22. juni 2020

I.

Torunn Klefstad
Erlend Klefstad
HDI Global Specialty SE

(advokat Arne Meidell)

mot

Ernst Ottar Nøkkevangen
Pøni Iren Peggy Nøkkevangen

(advokat Johan Ivar Ansnes – til prøve)

II.

Ernst Ottar Nøkkevangen
Pøni Iren Peggy Nøkkevangen

(advokat Johan Ivar Ansnes – til prøve)

mot

Torunn Klefstad
Erlend Klefstad
HDI Global Specialty SE

(advokat Arne Meidell)

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

(1) Dommer **Falkanger:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av en boligeiendom som viste seg å inneholde skjeggkre. Spørsmålet er om kjøper kan kreve prisavslag for henholdsvis midlertidige bruksulemper ved retting og for mulig verdireduksjon på grunn av risikoen for at bestanden tar seg opp igjen.
- (3) Ernst Ottar Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen (kjøperne) kjøpte 18. januar 2018 Vollmarka 1 A i Melhus kommune «som den er» fra Erlend Klefstad og Torunn Klefstad (selgerne) for 4 785 000 kroner.
- (4) Etter overtakelsen reklamerte kjøperne over flere tekniske mangler ved eiendommen. I tillegg ble det gjort gjeldende at det var skjeggkre der. Selgerne engasjerte da skadedyrfirmaet Pelias, som iverksatte tiltak for å utrydde bestanden.
- (5) Kjøperne tok 29. oktober 2018 ut stevning mot selgerne og deres forsikringsselskap HDI Global Specialty SE ved Sør-Trøndelag tingrett, med krav om at kontrakten skulle heves som følge av manglene, subsidiært at de skulle tilkjennes prisavslag.
- (6) Sør-Trøndelag tingrett kom til at det forelå en rekke mangler ved eiendommen, blant annet knyttet til skjeggkre. Manglene ga ikke grunnlag for heving, men for prisavslag. Den 24. juli 2019 ble det avsagt dom med slik domsslutning:
- «1. Erlend Klefstad, Torunn Klefstad og HDI Global Specialty SE dømmes in solidum til å betale til Ernst Ottar Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen 302 456 – trehundreogtusenfirehundreogfemtiseks – kroner med tillegg av forsinkelsesrenter regnet fra forfall 30. juni 2018 til betaling skjer og 319 400 – trehundreogtusenfirehundre – kroner med tillegg av forsinkelsesrenter regnet fra forfall 20. juli 2018 til betaling skjer, innen 2 – to – uker etter dommens forkynnelse.
 - 2. Partene bærer sine egne sakskostnader.»
- (7) Beløpet på 302 456 kroner gjaldt skjeggkre, mens beløpet på 319 400 kroner dreide seg om øvrige mangler. Det fremgår av tingrettens domspremisser at beløpet på 302 456 kroner er feilskrift for 382 800 kroner.
- (8) Selgerne og forsikringsselskapet påanket den del av dommen som gjaldt skjeggkre til Frostating lagmannsrett, som 22. juni 2020 avsa dom med slik domsslutning:
- «1. I Sør-Trøndelag tingretts dom 27. juli 2019 i sak 18-160513TVI-STRO gjøres den endring at prisavslag pålydende 302 456 kroner reduseres til 200 000 – to hundretusen – kroner.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Erlend Klefstad, Torunn Klefstad og HDI Global Specialty SE til Ernst Ottar Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen 150 000 – etthundreogfemtitusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av lagmannsrettens dom.»
- (9) Lagmannsretten tilkjente 100 000 kroner i prisavslag for antatt verdireduksjon på grunn av risikoen for at bestanden skal ta seg opp igjen – her kalt restlytet. I tillegg ble kjøperne tilkjent 100 000 kroner for ulempen kjøperne hadde hatt frem til selgeren avsluttet rettingstiltakene – her kalt den midlertidige bruksulempen.
 - (10) Selgerne og forsikringsselskapet har anket til Høyesterett over lagmannsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Kjøperne har inngitt avledet anke over lagmannsrettens utmåling av prisavslaget og har krevd samme prisavslag som ble tilkjent i tingretten.
 - (11) I Høyesterett er ankeforhandlingen gjennomført i fjernmøte, jf. midlertidig lov 26. mai 2020 nr. 47 om tilpasninger i prosessregelverket som følge av utbruddet av covid-19 mv. § 3.

Partenes syn på saken

- (12) De ankende parter – *Torunn Klefstad, Erlend Klefstad og HDI Global Specialty SE* – har i hovedsak anført:
- (13) Det er ikke grunnlag for å tilkjenne prisavslag knyttet til risikoen for at skjeggkrebestanden skal ta seg opp igjen. Mangelen er rettet, og da er det ikke aktuelt med prisavslag. Uansett er det ikke godtgjort noen verdireduksjon på boligen, jf. avhendingsloven § 4-12 første ledd. I hvert fall er det ikke godtgjort en verdireduksjon på 100 000 kroner. Vurderingen av risikoen for at bestanden vil ta seg opp igjen, må skje ut fra forholdene på domstidspunktet.
- (14) Ved rettingen ble balansen i kontraktsforholdet gjenopprettet, og det er da heller ikke grunnlag for prisavslag for den midlertidige bruksulempen kjøperne hadde frem til boligen ble fri for skjeggkre. Et prisavslag på 100 000 kroner for denne ulempen er uansett for mye.
- (15) Torunn Klefstad, Erlend Klefstad og HDI Global Specialty SE har lagt ned slik påstand:
 - «I anken:
 1. Erlend Klefstad, Torunn Klefstad og HDI Global Specialty SE frifinnes for kravet om prisavslag knyttet til skjeggkre.
 2. Hver av partene bærer sine egne omkostninger.
 - I den avledete anken:
 1. Anken forkastes.
 2. Pøni Iren Peggy Nøkkevangen og Ernst Ottar Nøkkevangen dømmes in solidum til å betale sakskostnader.»

- (16) Ankemotpartene – *Ernst Ottar Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen* – har i hovedsak anført:
- (17) Det er usikkert om skjeggkreene faktisk er utryddet fra eiendommen. Denne usikkerheten må selgeren ha risikoen for. Risikoen påvirker eiendommens verdi, og det er derfor grunnlag for prisavslag. Vurderingen av verdireduksjonen må bygge på den kunnskapen som forelå på overtakelsestidspunktet.
- (18) Den midlertidige bruksulempen frem til rettingsforsøkene ble avsluttet, har vært så langvarig og har hatt slikt omfang at det er grunnlag for prisavslag. Dersom kjøperne hadde visst om skjeggkreene og rettingsforsøkene, ville de ha gitt langt mindre for boligen enn de faktisk gjorde. Særlig gjelder dette når rettingen ikke har skjedd innen rimelig tid og har utsatt kjøperne for urimelig ulempe.
- (19) Til sammen antas det at eiendommens verdi er redusert med åtte prosent, og prisavslaget må settes tilsvarende.
- (20) Ernst Ottar Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen har lagt ned slik påstand:

«For anken:

1. Anken forkastes.
2. Ernst Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen tilkjennes sakens omkostninger.

For avledet anken:

1. Tingrettens dom punkt 1 stadfestes.
2. Ernst Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen tilkjennes sakens omkostninger.»

Mitt syn på saken

Sakens faktiske forhold

- (21) Torunn Klefstad og Erlend Klefstad solgte som nevnt boligen Vollmarka 1 A til Ernst Ottar Nøkkevangen og Pøni Iren Peggy Nøkkevangen 18. januar 2018 for 4 785 000 kroner. Overtakelsen fant sted 1. mars 2018. Den 15. mars 2018 reklamerte kjøperne over flere tekniske mangler ved boligen, og 4. april 2018 gjorde de også gjeldende at det var skjeggkre der.
- (22) Skjeggkre er et vingeløst insekt som relativt nylig har etablert seg i Norge. Første observasjon ble visstnok gjort i 2013, men de har siden formert seg kraftig og finnes nå i bygninger over hele landet. Vanligvis blir skjeggkre mellom 10 og 12 millimeter lange, og de trives best i mørke omgivelser med temperaturer mellom 16 og 26 grader. De er ufarlige for mennesker og bygninger, men mange synes de er ekle og ubehagelige å ha i boligen.
- (23) Etter å ha mottatt reklamasjonen over skjeggkre engasjerte selgerne skadedyrfirmaet Pelias, som 20. april 2018 påbegynte arbeidet med å utrydde bestanden. I første omgang skjedde det ved at boligen i mai 2018 ble varmet opp til mellom 50 og 70 grader i 40 timer.

Etter varmebehandlingen sank antall observasjoner av skjeggkre raskt, og høsten 2018 ble det bare funnet noen få skjeggkre i utsatte limfeller. Det ble også gjennomført giftbehandling med ulike produkter, først med Pelias Ratimor Dife Pasta pose 10 gram, 0,05 % Difenakum og senere med Advion Ant Gel 0,05 % Indoxacarb. Særlig det siste stoffet har vist seg effektivt i bekjempelsen av skjeggkre. Indoxacarb har tidligere vært brukt mot kakerlakker, men profesjonelle skadedyrbekjempere har etter hvert fått tillatelse til å bruke dette også mot skjeggkre. Studier utført av avdeling for skadedyrkontroll ved Folkehelseinstituttet viser at med fagkyndig og koordinert bruk av dette stoffet vil bestander av skjeggkre reduseres kraftig etter noen uker og etter hvert bli borte.

- (24) I rapport 27. april 2020 erklærte Pelias at boligen var fri for skjeggkre. Bortsett fra at det ble fanget én ikke formeringsdyktig nymfe i limfelle 20. mai 2019, hadde selskapet da ikke observert skjeggkre siden desember 2018.
- (25) Kjøperne har krevd prisavslag for to elementer: For det første for antatt verdireduksjon på grunn av risikoen for at bestanden av skjeggkre vil blomstre opp igjen (restlytet). For det andre for ulempene de opplevde frem til retting var gjennomført (den midlertidige bruksulempen).

Noen rettslige utgangspunkter

- (26) Dersom en eiendom har mangler, kan kjøper som utgangspunkt kreve et forholdsmessig prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12.
- (27) Selgeren kan imidlertid kreve å rette mangelen, forutsatt at rettingen «ikkje vil føre med seg urimelig ulempe for kjøparen», jf. § 4-10 første ledd. Rettingen skal skje «innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande», jf. § 4-10 tredje ledd. Både retting og prisavslag tar sikte på å gjenopprette den avtalte balansen i kontraktsforholdet. Dersom rettingen er vellykket og skjer i henhold til lovens vilkår, er ytelsen kontraktsmessig. Det vil da ikke være grunnlag for prisavslag for mangler. Bare der utbedringen ikke er vellykket, er det behov for prisavslag for å gjenopprette balansen.
- (28) Hvis det foreligger økonomisk tap, ansvarsgrunnlag og årsakssammenheng, kan det være grunnlag for erstatningsansvar, jf. § 4-14. Erstatningskrav i kontrakt skal sikre den positive oppfyllelsesinteresse og er ikke en gjensidighetsbeføyelse. I vår sak er det ikke krevd erstatning, og jeg går derfor ikke nærmere inn på vilkårene for slike krav.
- (29) Med disse utgangspunktene går jeg over til å se på kjøpernes krav om prisavslag for de to nevnte elementene.

Prisavslag for restlytet

- (30) Jeg finner det klart at kjøperne ikke har krav på prisavslag for noe restlyte. Som nevnt erklærte Pelias 27. april 2020 at boligen var fri for skjeggkre. Jeg finner ikke grunn til å tvile på denne konklusjonen. Selskapet har riktignok ikke gitt noen garanti for at det ikke vil dukke opp nye skjeggkre i boligen, men dette må ses på bakgrunn av den utbredelsen skjeggkre etter hvert har fått. Fagpersoner antar at rundt 40–50 prosent av alle boliger i Norge vil ha skjeggkre i løpet av fire til fem år. På tilsvarende måte sprer dyrene seg til

kontor-, handels- og produksjonslokaler. Spredningen skjer særlig i forbindelse med at gjenstander fraktes fra et sted til et annet, slik som postpakker, kjøps-gjenstander, vesker mv. Peliás har derfor gode grunner for ikke å gi noen slik garanti.

- (31) På denne bakgrunn er jeg i tvil om risikoen for at det igjen skal komme skjeggkre i boligen, er en mangel i lovens forstand, jf. avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Det er imidlertid ikke nødvendig å ta stilling til dette, idet kravet i avhendingsloven § 4-12 andre ledd uansett ikke er oppfylt. Andre ledd lyder slik:

«Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.»

- (32) Alternativet om at prisavslaget skal settes til kostnadene ved å få mangelen rettet, er ikke aktuelt i vår sak ettersom selgerne har bekostet rettingen. En forutsetning for prisavslag er derfor at kjøperne har «godtgjort» at det er et restlyte som reduserer boligens verdi. Generelt sett kan ordet «godtgjort» ha noe ulikt innhold alt etter i hvilken sammenheng det brukes. For så vidt gjelder § 4-12 andre ledd, er det imidlertid slått fast at det innebærer et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt, jf. Rt-2000-199 og Rt-2010-1395 avsnitt 50.
- (33) Kjøperne har gjort gjeldende at vurderingen av om det er godtgjort en verdireduksjon, må skje ut fra den kunnskapen om skjeggkre som forelå på overtakelsestidspunktet. Dette er jeg ikke enig i. Vurderingen av om en retting er vellykket, kan åpenbart ikke skje på grunnlag av kunnskap før rettingsforsøket er gjennomført. Etter min mening må retten kunne bygge på den kunnskapen som foreligger på domstidspunktet.
- (34) Med disse utgangspunktene finner jeg det klart at kjøperne ikke har godtgjort noen verdireduksjon som følge av risikoen for at bestanden av skjeggkre skal blomstre opp igjen. Kjøperne har riktignok lagt frem erklæringer fra takstmennene Knut Ivar Lamøy og Stig Lesund av henholdsvis 30. april 2018 og 13. august 2018 for å underbygge at det foreligger en verdireduksjon. Siden metodene for å bekjempe skjeggkre er langt mer effektive nå enn da erklæringene ble avgitt, kan imidlertid disse ikke tillegges nevneverdig vekt. Utover de to erklæringene har det ikke vært ført bevis som skulle godtgjøre en verdireduksjon.
- (35) Derimot er det for Høyesterett fremlagt flere underrettsavgjørelser – avsagt etter at de nye og effektive utryddelsesmetodene er tatt i bruk – som trekker i retning av at tidligere forekomst av skjeggkre i alminnelighet ikke medfører noen slik verdireduksjon. I flere av disse dommene vises det til fagkyndige uttalelser om dette.
- (36) Etter dette konkluderer jeg med at det ikke er grunnlag for prisavslag som følge av noe restlyte.

Prisavslag for den midlertidige bruksulempen

- (37) Jeg går så over til å se på prisavslag som følge av den midlertidige bruksulempen kjøperne hadde frem til boligen ble fri for skjeggkre.
- (38) Kjøperne har særlig anført at rettingen ikke skjedde innen rimelig tid og uten urimelig ulempe, slik avhendingsloven jf. § 4-10 første og tredje ledd pålegger.

- (39) Jeg er ikke enig i dette. Etter min mening skjedde rettingen i henhold til de krav loven stiller.
- (40) Som nevnt tok selgerne raskt kontakt med Pelias etter at de 4. april 2018 mottok reklamasjonen fra kjøperne, og arbeidet med å bekjempe bestanden ble startet allerede 24. april 2018. Så vidt jeg kan se, var de tiltakene selskapet satte i verk, i tråd med god og oppdatert faglig standard. Allerede etter varmebehandlingen i mai 2018 var antall skjeggkre betydelig redusert. Bortsett fra den nevnte nymfen i mai 2019 observerte Pelias siste gang skjeggkre i boligen i desember 2018. I tillegg skal kjøperne ha observert tre døde dyr i mai 2019. Pelias erklærte boligen fri for skjeggkre 27. april 2020. Etter min mening er det ikke grunnlag for å si at rettingen da ikke har skjedd innen rimelig tid.
- (41) Jeg kan heller ikke se at rettingen innebar en urimelig ulempe for kjøperne. Slik saken er opplyst, legger jeg til grunn at kjøperne ble boende i boligen gjennom hele rettingsperioden. Tiltakene for å bekjempe skjeggkreene synes å ha vært begrenset til enkelte mindre arealer i visse deler av boligen, særlig i mørke rom, der skjeggkre naturlig trives. Rettingen har neppe vært av betydning for normal bruk av boligen. Selv om det for en del personer nok kan føles ubehagelig å vite at det er skjeggkre i huset, er ikke dette tilstrekkelig til å fastslå at rettingen innebar noen urimelig ulempe i lovens forstand. Det er riktignok anført at forekomsten av skjeggkre hadde omfattende negative konsekvenser for kjøperne i form av redusert livskvalitet, men vurderingen av lovens krav må som utgangspunkt skje ut fra mer objektive kriterier. Med en slik målestokk representerte ikke rettingen her en urimelig ulempe.
- (42) Rettingen har altså skjedd i henhold til lovens krav, og balansen i kontrakten er derved gjenopprettet. Kjøperne har da ikke krav på prisavslag i tillegg.
- (43) Slik denne saken ligger an, er det ikke nødvendig å ta standpunkt til om det kan være grunnlag for prisavslag for midlertidige bruksulemper i de tilfellene der retting innebærer en urimelig ulempe for kjøper eller ikke skjer innen rimelig tid.

Konklusjon og sakskostnader

- (44) Min konklusjon er at kjøperne ikke skal tilkjennes prisavslag knyttet til skjeggkre.
- (45) Anken har derved ført frem, mens den avledete motanken ikke har gjort det. Siden hovedanken har reist prinsipielle spørsmål, har de ankende parter bare krevd erstattet sakskostnader knyttet til den avledete motanken. Da den avledete motanken har nær sammenheng med hovedanken, er jeg kommet til at tungtveiende grunner tilsier at kjøperne heller ikke bør pålegges å erstatte disse kostnadene, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

(46) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Torunn Klefstad, Erlend Klefstad og HDI Global Specialty SE frifinnes for kravet om prisavslag knyttet til skjeggkre.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

(47) Dommer **Østensen Berglund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(48) Dommer **Arntzen:** Likeså.

(49) Dommer **Matheson:** Likeså.

(50) Dommer **Skoghøy:** Likeså.

(51) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Torunn Klefstad, Erlend Klefstad og HDI Global Specialty SE frifinnes for kravet om prisavslag knyttet til skjeggkre.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.