



AGDER LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 09.04.2019

Saksnr.: 18-144683ASD-ALAG

Dommere:

Lagdommer	Paal Christian Aartun
Lagmann	Guro Vale Kvavik
Ekstraordinær lagdommer	Jan Helliesen

Ankende part	Protector Forsikring ASA	Advokat Tommy Ravndal
Ankende part	[REDACTED]	Advokat Tommy Ravndal
Ankende part	[REDACTED]	Advokat Tommy Ravndal
Ankemotpart	[REDACTED]	Advokat Dovre Landaas Danielsen
Ankemotpart	[REDACTED]	Advokat Dovre Landaas Danielsen

Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av boligeiendom.

████████████████████ (kjøperne) kjøpte boligeiendommen
████████████████████ ved kjøpekontrakt inngått 23. oktober 2014.
Selgere var ██ (selgerne). Den avtalte kjøpesummen var kr. 3.250.000,-. Bolighuset, som hadde et br.a på 273 kvm, var oppført i 2008, og selgerne hadde ved salget vært eiere av eiendommen i ca. to år. De var eiere nr. to etter oppføringen av huset. Tomtestørrelsen var ca. 760 kvm.

Forut for salget hadde kjøperne vært på visning og fått utlevert og gjennomgått salgsprospekt, boligsalgsrapport samt egenerklæringsskjema fra selgerne. Boligeiendommen var presentert som en stor og meget tiltalende nyere familiebolig med barnevennlig beliggenhet og med gjennomgående god standard. I boligsalgsrapporten var det med unntak for terrasse mv., vaskerom og VVS, hvor det var gitt tilstandsgrad 2, for øvrig gitt tilstandsgrad 1.

Det var budrunde før salget, idet en annen interessent også innga bud. Kjøperne valgte derfor å gå kr. 100.000,- over prisantydning og fikk da tilslaget.

Selgerne har hatt eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA (Protector), mens kjøperne har hatt boligkjøperforsikring hos HELP Forsikring AS (Help).

Kjøperne overtok eiendommen 27. november 2014. Kort tid etter dette oppdaget de på flere steder i huset små dyr. De tok derfor kontakt med Help for bistand, og Help fremsatte 23. januar 2015 på vegne av kjøperne skriftlig reklamasjon overfor Protector på grunn av oppdagelsen av dyrene, som ble antatt å være sølvkre, samt på grunn av en rørlekkasje på kjøkkenet.

Kjøperne foretok deretter selv etter fagkyndig råd div. tiltak som spraying med gift langs gulvlister og andre utsatte steder, tetting av sprekker, støvsuging og ekstra renhold mv. Da det ikke lyktes å eliminere problemene med småkrypene, ble Pelias Norsk skadedyrkontroll kontaktet i mars 2016 for kontroll og oppfølging. Det ble da 31. mars 2016 avklart at det var aktivitet av både sølvkre og skjeggkre på flere steder i huset. Det ble da sendt ny skriftlig reklamasjon fra Help til Protector 4. april 2016.

Protector avviste reklamasjonen 7. april 2016, både med den begrunnelse at reklamasjonsretten var tapt på grunn av passivitet og på grunn av at det ikke var sannsynliggjort noe brudd på opplysningsplikten, jf. avhendingsloven § 3-7 og/eller at forholdene ikke kunne anses som et vesentlig avvik iht. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Kjøperne avdekket også andre forhold som de mente representerte mangler ved eiendommen. Dette var manglende fall på en støpt platting utenfor inngangspartiet, manglende stigtrinn for feier på taket og konstruksjonsfeil på taket med manglende vannavrenning/fuktsikring og fuktskader til følge. Reklamasjonen ble utvidet til å gjelde disse forhold 21. juni 2016 og 5. juli 2016.

Protector opprettholdt avvisningen av reklamasjonen i brev av 8. november 2016. Når det gjelder de bygningstekniske forhold, ble det anført at det ikke var reklamert i tide, jf. avhendingsloven § 4-9, jf. § 4-19.

Det ble i tiden etter dette gjennomført div. undersøkelser og oppfølging i forbindelse med de påviste insektene.

Ved stevning av 24. november 2017 til Nedre Telemark tingrett reiste advokat Marit Dahl Wikstrøm, Help Forsikring AS på vegne av kjøperne sak mot [REDACTED] og Protector Forsikring ASA med krav om prisavslag etter rettens skjønn, begrenset oppad til kr. 1.209.375,-.

Advokat Laila Birgitte Hegard, Protector Forsikring ASA imøtegikk kravet på vegne av kjøperne og Protector og påsto frifinnelse i tilsvar dat. 19. desember 2017.

Nedre Telemark tingrett avsa dom 3. juli 2018 med slik domsslutning:

1. [REDACTED] og Protector Forsikring ASA dømmes en for alle og alle for en til innen 2 uker å betale prisavslag til [REDACTED] med 692.812 -sekshundreogtittitusenåttehundreogtolv- kroner. I tillegg kommer lovens forsinkelsesrente fra 11. mars 2017 og til betaling skjer.
2. [REDACTED] og Protector Forsikring ASA dømmes en for alle og alle for en til å betale saksøkernes søkskostnader med 162.612 -etthundreogsekstittotusensekshundreogtolv- kroner.

Når det gjelder nærmere om saksforholdet, partenes anførsler for tingretten og tingrettens begrunnelse for resultatet, vises til tingrettens dom.

Advokat Tommy Ravndal, Protector Forsikring ASA har på vegne av [REDACTED] og Protector Forsikring ASA anket dommen til Agder lagmannsrett ved ankeerklæring av 4. september 2018.

Advokat Dovre Landaas Danielsen har på vegne av [REDACTED] inngitt anketilsvar dat. 27. september 2018.

Ankeforhandling ble holdt i Agder lagmannsrett i Skien 21. og 22. mars 2019. For de ankende parter møtte [REDAKTERT] sammen med prosessfullmektigen og avga forklaring. For ankemotpartene møtte [REDAKTERT] sammen med prosessfullmektigen og avga forklaring. Det ble videre hørt til sammen åtte vitner og foretatt dokumentasjon fra saksutdraget. Når det gjelder forhandlingenes gang, vises til rettsboken.

**Advokat Tommy Ravndal har på vegne av [REDAKTERT]
og Protector Forsikring ASA lagt ned slik påstand:**

1. [REDAKTERT], Protector Forsikring ASA frifinnes.
2. [REDAKTERT], Protector Forsikring ASA tilkjennes sakens kostnader.

Til støtte for påstanden har **advokat Tommy Ravndal på vegne av [REDAKTERT]
[REDAKTERT] og Protector Forsikring ASA** i hovedsak gjort gjeldende:

Det er anket over både tingrettens bevisvurdering og rettsanvendelse.

Hovedspørsmålet i saken er om det er grunnlag for prisavslag på grunn av mangler. Det foreligger en mangel dersom eiendommen ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1 første ledd. Etter bestemmelsens annet ledd er tidspunktet for når risikoen gikk over, det avgjørende for denne vurderingen. I denne saken er eiendommen solgt som den er, og kjøperen har da som utgangspunkt overtatt risikoen for mangler ved overtagelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-9, jf. § 2-4. For at det da skal foreligge en rettslig relevant mangel iht. § 3-9, må selgeren ha misligholdt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 eller eiendommen må være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter kjøpesummen og forholdene ellers.

Hovedanførselen bak kjøpernes prisavslagskrav har vært påvisningen av skjeggkre i boligen. Det anføres imidlertid at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det virkelig var skjeggkre i boligen på overtagelsestidspunktet. Det bestrides således at det kan legges til grunn at de senere påviste skjeggkreene kan regnes som en mangel iht. avhendingsloven § 3-1. I den forbindelse anføres også at ikke enhver forekomst av skjeggkre heller kan anses som et avvik iht. avhendingsloven § 3-1. Det må i det minste kreves at de vil være i stand til å etablere en populasjon.

Det vises til at de påviste dyrene først ble oppfattet å være sølvkre, også etter innsendelse av fotomateriale. Senere kontroller avdekket både sølvkre og skjeggkre. Videre vises til at senere påviste eksemplarer i det alt vesentlige har vært nymfer under 0,5 mm som må være

klekket ut etter kjøpernes overtakelse. Voksne eksemplarer, som kan transporteres inn i huset med materialer, emballasje etc., kan ha kommet inn når som helst. For øvrig kan Mycoteams vurdering av at skjeggkre har vært i boligen i 2 - 4 år, heller ikke gi grunnlag for noen entydig konklusjon.

Det foreligger i denne saken ikke brudd på opplysningsplikten som kan begrunne at de påberopte forhold anses som en rettslig relevant mangel iht. avhendingsloven § 3-9, jf. §§ 3-7 og 3-8. For så vidt gjelder skjeggkre, er det ingen holdepunkter for at selger kjente til eller måtte ha kjennskap til slike dyr. For så vidt gjelder de bygningsmessige forholdene, anføres at feilene knyttet til platting og stigtrinn på taket må anses som bagatellmessige forhold, som under enhver omstendighet ikke kan anses kausale, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum og § 3-8 annet ledd. Når det gjelder feil knyttet til takkonstruksjonen, var dette ikke noe selgerne eller takstmann var klar over eller måtte kjenne til, jf. avhendingsloven § 3-7. Selve konstruksjonsløsningen innebærer ingen feil, men utførelsen kan ha vært mangelfull.

Det bestrides videre at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperne kunne forvente, og av den grunn har en rettslig mangel iht. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det følger av rettspraksis, jf. Rt-2010-103- avsnitt 49-51 at manglene kvantitativt må overstige opp mot ca. 6 % av kjøpesummen for å oppfylle vesentlighetskravet. Selv dersom oppgitte utbedringskostnader legges til grunn med kr. 78.125,- for takkonstruksjonen, kr. 20.000,- for plattingen, kr. 10.000,- for stigetrinn på taket og kr. 50.000,- for sanering av skjeggkre, beløper dette seg til ikke mer enn kr. 158.125,-, hvilket utgjør ca. 4,9 % av kjøpesummen. Dette vil ligge under den terskel som følger av rettspraksis.

Det er etter den kvalitative vurderingen av manglene i forhold til vesentlighetskravet ikke grunn til å legge til grunn en høyere grense enn den vanlige terskelen som følge av at det er påvist skjeggkre i boligen. Skjeggkre gjør ingen skade på bygning eller utgjør noen fare for mennesker eller dyr, men oppfattes av mange som ekle, udelikate og plagsomme. Det er ikke rimelig at selger skal bære ansvar for irrasjonell frykt og subjektive forhold hos kjøpere. Det vil alltid forekomme tilfeldige forekomster av insekter og dyr i norske boliger. Skjeggkre bør ikke bedømmes på annen måte enn andre innsekter og dyr. Hovedårsaken til skjeggkreforekomst er at den bringes inn i huset med materialer, emballasje etc. I dette tilfelle må dessuten forekomsten etter det opplyste nå anses utarmet og sanert i

██████████.

Det er under enhver omstendighet ikke grunn til å utmåle noe prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 med bakgrunn i påvisningen av skjeggkre. Mangelsgrunnlaget må anses bortfalt, idet eiendommen ikke lenger har denne mangelen, jf. ordlyden «har eiendommen en mangel». Avviket må for å legges til grunn ha en varig negativ konsekvens ved seg. Undersøkelsene til Mycoteam både i 2019 og 2017 har vist en utarmet

bestand. Det vises også til uttalelsene fra AntcimeX om ny kunnskap om effektiv bekjempelse av skjeGGkre.

Det bestrides videre uansett at det kan innrømmes prisavslag både etter avhendingsloven § 4-12 første ledd og annet ledd. Dette vil bryte med lovens system. Det skal etter første ledd utmåles et forholdsmessig prisavslag. Dersom dette ikke kan godtgjøres, fastsettes etter annet ledd prisavslaget til utbedringskostnadene. Dette er en presumsjonsregel.

Avvik fra presumsjonsregelen må som nevnt være «godtgjort», jf. Rt-2010-1395-avsnitt 47. Dette tilsier at markedsverdien med og uten mangel må være klar. Det må i den forbindelse stilles krav om en kvalifisert sannsynlighetsovervekt. En takst vil ikke være tilstrekkelig. Det er derfor ikke tilstrekkelig å bygge på taksten til takstmann Øverby om 15 % verdiminus. Uttalelsene fra Eiendom Norge og eiendomsmegler Gjærum går klart i motsatt retning. Heller ikke konkrete salg av boliger hvor det er påvist skjeGGkre, underbygger verdiminus. Et eventuelt prisavslag kan derfor i denne saken kun baseres på utbedringskostnader/saneringskostander.

Det anføres endelig at under enhver omstendighet er et eventuelt berettiget krav tapt som følge av at reklamasjon over skjeGGkre er for sent fremsatt, idet reklamasjonen ikke er fremsatt innen rimelig tid eller fulgt opp innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19, jf. § 4-9. Fristen er etter praksis ca. tre måneder etter forholdet ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. bl.a. Rt-2010-103- avsnitt 66. Videre gjelder vanlige passivitetsregler. I dette tilfelle ble det fremsatt en første reklamasjon 23. januar 2015 hvor det ble opplyst om «trolig sølvkre». Deretter gikk det ca. 14 måneder før reklamasjonen ble fulgt opp med nye opplysninger om sikker påvisning av sølvkre og skjeGGkre. Dette må anses for sent. Kjøperne var bistått av advokat i hele denne perioden og burde fulgt opp tidligere.

Når det gjelder forholdene ved platting og manglende stigtrinn på taket, er det ikke bestridt at disse ble oppdaget på et langt tidligere tidspunkt, men ikke reklamert over før sommeren 2016. Det er således ikke reklamert innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19. Det er ikke rettslig grunnlag for å utsette fristberegningen på grunn av tidligere reklamasjonen over andre forhold.

De forhold hvor det er reklamert for sent, kan heller ikke inngå i vesentlighetsvurderingen i forhold til avhendingsloven § 3-9 annet punktum, jf. LA-2016-190518.

Advokat Dovre Landaas Danielsen har på vegne av [REDACTED]

[REDACTED] lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes.

2. [REDACTED] og Protector Forsikring ASA dømmes, én for alle og alle for én, til å betale sakskostnadene for lagmannsretten.

Advokat Dovre Landaas Danielsen har på vegne av [REDACTED]
[REDACTED] til støtte for påstanden i hovedsak gjort gjeldende:

Tingrettens dom er riktig, og de kan i all hovedsak tiltre tingrettens begrunnelse for resultatet.

Det anføres at det foreligger en mangel ved boligen i [REDACTED] for følgende forhold:

1. Skjeggkre i boligen.
2. Konstruksjonsfeil på taket med påfølgende skader.
3. Feilkonstruert platting ved inngangspartiet.
4. Manglende stigetrinn på taket.

Det gjøres i den forbindelse gjeldende at det var en skjeggkrepopulasjon i boligen ved overtagelsen av eiendommen. Det vises til at det ble påvist skjeggkre flere steder i boligen kort tid etter overtagelsen, jf. forklaringen til [REDACTED]. At det var skjeggkre og ikke bare sølvkre, underbygges av kjøpernes egne beskrivelser, innsendt bildemateriale og senere påvisning fra fagkyndige. Videre sannsynliggjøres dette også av Mycoteams vurderinger av hvor lenge skjeggkreene har vært i boligen.

Når det gjelder feilkonstruksjonen på taket, vises til skaderapport av 12. juli 2016 fra takstmann Helge Langeland hvor det framgår at den valgte løsningen med å lede vannet fra taket i halvvalmen ned i rennen bak forkantbord og videre ut til skråtak, ikke fungerer slik at det har medført råteskader. Det framgår av samme rapport at manglende fall på den flislagte betongplatingen ved inngangspartiet, slik at det samler seg vann, også avviker fra god byggeskikk. Det er på det rene og ubestridt at det mangler stigtrinn på taket som det stilles krav om fra kommunens feiervesen.

Det er rettslig grunnlag etter avhendingsloven § 3-9 første punktum for å gjøre mangelsinnsigelsene gjeldende da det er tilbakeholdt eller gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Det anses klart mest sannsynlig at selgerne også var kjent med at det var sølvkre/skjeggkre i boligen i og med at slike ble påvist kort tid etter overtagelsen, og at de har tilbakeholdt informasjon om dette.

Når det gjelder manglende fall på platingen ved inngangspartiet og manglende stigtrinn på taket, er det ikke bestridt at selgerne også var kjent med manglene. Når det gjelder feilkonstruksjonen på tak, anføres at takstmann Børre Skui som utarbeidet boligsalgsrapporten, måtte kjenne til dette. Det må anses grovt uaktsom ikke å undersøke

denne takløsningen nærmere i dette tilfellet og kun basere seg på observasjoner fra bakkenivå i rapporten. Selger identifiseres med takstmann, jf. Rt-2001-369.

Det anføres videre at kjøperne hadde grunn til å regne med å få opplysninger om samtlige av disse forholdene. Videre at de hadde innvirkning på kjøpsavtalen, idet minste på vederlagets størrelse. Dette må anses som kjøpsmotiverende opplysninger, og det er da en presumsjon for at de er egnet til å innvirke på avtalen. Selger har bevisbyrden for at avtalen ville bli inngått på samme vilkår, jf. Rt-2003-612.

Videre gjøres gjeldende at de påviste mangler innebærer at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn de hadde grunn til å regne med, slik at det kan gjøres mangelsinnsigelse gjeldende etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Ved vurderingen av om det kvantitative momentet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, anføres at det må legges til grunn at utbedringskostnadene ved de bygningstekniske manglene vil utgjøre kr. 112.812,- og saneringen av skjeggkre kr. 90 – 100.000,- iht. Mycoteams vurdering. Det må i tillegg legges til grunn at eiendommen er påført et verdiminus på opp mot kr. 490.000,- som følge av skjeggkreproblematikken. Det vises til vurderingene og anslaget til takstmann Jan Olav Øverbø. Det foreligger også praksis fra konkrete salg som viser at prisen måtte nedjusteres.

Samlet utgjør disse beløpene kr. 692.812,- hvilket vil være 21 % av kjøpesummen på kr. 3.250.000,-. Den kvantitative grensen vil således uansett klart være oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative momentet, vises til at salget gjelder en forholdsvis ny enebolig som er oppført i 2008 og oppgitt til å være av gjennomgående god standard. Kjøperne hadde ingen forventninger om at det kunne hefte slike feil som påvist ved boligen. Videre vises til at det er påvist skjeggkre, som anses som skadedyr, og at det er gjort fortløpende forsøk på sanering uten at de er kvitt problemene.

Det bestrides at det skal være reklamert for sent over de påberopte forhold, jf. avhendingsloven § 4-19. Skjeggkre ble reklamert over straks det var avklart at det faktisk var skjeggkre som var påvist i boligen etter at det først var reklamert over påvisningen av dyr som ble antatt å være sølvkre. Kjøperne er ikke å bebreide da fagkyndige slet med å konkludere endelig. Konstruksjonsfeil på taket ble det reklamert over kort tid etter at det var avdekket konstruksjonsfeil og råteskader på taket. Når det gjelder feilkonstruert platting og manglende stigtrinn, ble det reklamert over disse forhold da kjøperne forsto at boligen hadde flere feil ved seg og at det kunne være grunnlag for mangelskrav mot selger. Det er ikke grunnlag for passivitetsvirkninger.

Under enhver omstendighet kommer avhendingsloven § 4-19 tredje ledd til anvendelse. Selgerne må ha vært kjent med skjeggkreforekomsten, og det er ikke bestridt at selgerne

var kjent med vannproblemene knyttet til platting ved inngangspartiet og manglende stigetrinn på taket.

Oppsummeringsmessig anføres at det er grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første og annet ledd. Det kreves et forholdsmessig prisavslag oppad begrenset til kr. 490.000,- for verdiminuset som følge av skjeggkreaktiviteten i huset. Videre kreves bekjempelseskostnader og utbedringskostnader dekket med kr. 202.812,-.

Utbedringskostnadene vil i dette tilfellet ikke medføre tilstrekkelig prisavslag på grunn av usikkerheten om hvorvidt saneringen vil gi en varig løsning, jf. for øvrig LB-2012-73859.

Lagmannsrettens vurdering:

I - Mangelsvurderingen i forhold til avhendingsloven § 3-1:

Lagmannsretten tar utgangspunkt i at det foreligger en mangel dersom eiendommen ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1 første ledd. Etter bestemmelsens annet ledd er tidspunktet for når risikoen gikk over, det avgjørende for denne vurderingen. Overtagelsestidspunktet er som utgangspunkt avgjørende for hvem av partene som bærer risikoen for påviste mangler. I denne saken er eiendommen solgt som den er, jf. kjøpekontraktens § 8, og kjøperen har da som utgangspunkt overtatt risikoen for mangler ved overtagelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-9, jf. § 2-4. For at det da skal foreligge en rettslig relevant mangel må selgeren ha misligholdt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, eller eiendommen må være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter kjøpesummen og forholdene ellers.

Det er påvisningen av skjeggkre i boligen som danner hovedbegrunnelsen for prisavslagskravet i saken. Protector og selgerne har på sin side anført at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det virkelig var skjeggkre i boligen på overtagelsestidspunktet. Det er vist til at det i den første reklamasjonen 23. januar 2015 ble opplyst at det var oppdaget dyr, trolig sølvkre, og at det i forbindelse med opplysningene fra kjøperne til forsikringsselskapet også var innsendt fotografier av påviste småkryp. Da skadedyrfirmaet Pelias i mars 2016 påviste skjeggkre, ble det også påvist sølvkre på flere steder i huset. Det er derfor anført at det er sannsynlig at det kun var sølvkre som ble observert kort tid etter overtagelsen, og at skjeggkreene således like gjerne kan være kommet inn i boligen på et senere tidspunkt.

Lagmannsretten viser imidlertid til forklaringen fra [REDAKERT] om den første observasjonen av dyrene på forskjellige steder i huset, både på kjøkken, stue, soverom og bad, og at det etter spraying med gift langs med gulvlistene ble funnet et større antall døde individer på flere steder. Hun har bekreftet at småkrypene var identiske med de

som senere er bekreftet av fagkyndige til å være skjeggkre. Hun har også vist til innsendte bilder.

Lagmannsretten finner det lite tvilsomt, når opplysningene fra [REDACTED] om de første observasjonen av smådyr sammenholdes med de senere påvisningene av skjeggkre fra flere fagkyndige skadedyrfirmaer, og herunder også vurderingene til Mycoteam om at påvisningene indikerer opphold i boligen de siste 2-4 årene, at det var en levedyktig populasjon av skjeggkre i boligen på overtagelsestidspunktet. At skjeggkreene skulle ha kommet inn i boligen i tiden mellom overtagelsen og den sikre påvisningen i mars 2016, fremstår etter bevisførselen som teoretisk og mindre sannsynlig.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at en levedyktig populasjon av skjeggkre på overtagelsestidspunktet innebærer et avvik iht. avhendingsloven § 3-1 som kan danne grunnlag for en mangelsinnsigelse etter avhendingsloven § 3-9. Skjeggkre er etter det opplyste ikke skadelige for mennesker eller dyr eller gjør skader på bygningen. De kan imidlertid påføre skader på bøker og andre papirgjenstander, idet papir inngår i deres kosthold. Skjeggkre oppfattes imidlertid av mange som ekle og udelikate og har vært et stadig voksende konflikttema de senere år. De har vist seg vanskelige å bekjempe. Ingen skadedyrfirmaer har således til nå gitt garanti for at de helt kan fjernes og elimineres ved saneringstiltak. Etter det opplyste regnes de som skadedyr særlig på grunn av faren for psykiske følger for beboerne.

Det er også gjort gjeldende div. bygningstekniske mangler. Når det gjelder den påberopte feil ved takkonstruksjonen, legger lagmannsretten til grunn etter forklaringen til takstmann Helge Langeland og hans skadetakstrapport av 12. juli 2016 følgende fra rapporten: *«Avvik: Ved halvvalmer er taksteinen avsluttet bak forkantbord med et beslag som er tenkt lede vannet ut i skråtaket. Dette fungerer ikke tilfredsstillende og lekkasjer av varierende karakter er gjeldende ned i gesimskasser. Teoretisk kan dette fungere, men utførelsen og valget i denne sammenheng er utradisjonell og en dårlig løsning. Takstein forbi pannebord/forkantbord med takrenneløsning som ellers på huset er ansett som en riktig løsning. Konklusjon: Løsningen har allerede på få år medført dels råteskader og dels avflassing på gesimskasser. Dette medfører konsekvenser og må legges om.»* Det legges etter dette til grunn at feilen ved takløsningen med tilhørende råteskader også representerer et avvik iht. avhendingsloven § 3-1 som kan danne grunnlag for en mangelsinnsigelse etter avhendingsloven § 3-9.

Det samme gjelder manglende fall på flislagt betongplate ved inngangsdøra og manglende stigtrinn på taket. For så vidt gjelder den støpte betongplaten, framgår det av skadetakstrapporten til takstmann Helge Langeland: *«Dette avviker fra god byggeskikk der vann skal ledes vekk fra veggliv og konstruksjoner skal etableres med fall så ikke vann blir stående. Konsekvenser er is samlinger/glatt overflate. En utbedring vil være fjerning og støp av ny»*. Når det gjelder stigtrinn på taket, kreves dette av kommunalt feiervesen.

II - Vurderingen av om det foreligger en rettslig relevant mangel som følge av brudd på opplysningsplikten etter avhendingsloven §§ 3-7 eller § 3-8:

I denne saken er som nevnt eiendommen solgt «som den er» iht. kjøpekontraktens § 8. Utgangspunktet vil da være at kjøperen har overtatt risikoen for mangler ved overtagelsen av eiendommen, jf. avhendingsloven § 2-4.

Det framgår imidlertid av avhendingsloven § 3-9 første punktum: *«Enda om eignedomen er selt «som han er» eller liknande atterhald, har eignedommen likevel mangel dersom dette følger av §§ 3-7 eller 3-8.»*

Det heter videre i avhendingsloven § 3-7: *«Eignedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eignedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut ifrå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.»*

Kjøperne har anført i denne saken foreligger brudd på opplysningsplikten etter § 3-7 for så vidt gjelder alle de påberopte manglene.

Når det gjelder skjeggkre, er anførselen begrunnet i at selgerne i dette tilfelle kjente til eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen forut for overtagelsen av denne

Lagmannsretten bemerker innledningsvis at den finner det klart at dersom selgerne i sin eiertid hadde observert sølvkre/skjeggkre inne i boligen, skulle dette vært opplyst i forbindelse med salget. Det anses ikke tvilsomt at dette er opplysninger kjøperne hadde grunn til å regne med å få. I dette tilfellet er det imidlertid på egenerklæringsskjemaet i forbindelse med boligskifteforsikringen krysset av for *«nei» på spørsmål om de «kjenner til om det er/har vært sopp, råteskader, eller skadedyr i boligen, for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?»*.

Det må etter lagmannsrettens oppfatning anses påfallende at det bare få dager etter overtagelsen påvises rikelig med smådyr på flere steder i boligen av kjøperne, og at det dreier seg om både sølvkre og en levedyktig populasjon av skjeggkre. Dette sannsynliggjør i en viss grad at også selgerne tidligere må ha gjort observasjoner av smådyr som klart tilsier nærmere undersøkelser og oppfølging av forholdene, og at de således av den grunn i det minste har opptrådt grovt uaktsomt slik at kravet til «måtte kjenne til» vil være oppfylt.

På den annen side har [REDAKERT] i sin partsforklaring under ankeforhandlingen klart benektet slike observasjoner og herunder forklart at det eneste de har observert ved anledning var et dyr på badet som de er sikre på var et tusenben. Lagmannsretten har ingen konkrete holdepunkter for at [REDAKERT] har forklart seg uriktig på dette punkt og viker tilbake for å legge til grunn at han avgitt en bevisst uriktig forklaring for lagmannsretten.

Lagmannsretten viser i den forbindelse til at det etter det opplyste også er ganske typisk at disse dyrene som er svært lysskye og stort sett er aktive om natten, kan være vanskelige å oppdage, og at de kan ha tilhold i hus over lang tid uten at det er kjent for beboerne.

På denne bakgrunn finner lagmannsretten, riktignok under noe tvil, at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at selgerne kjente til eller måtte kjenne til at det var sølvkre/skjeggkre i huset ved kjøpernes overtagelse av huset.

Når det gjelder den påberopte feilkonstruksjonen ved takløsningen, er kjøpernes anførsel at dette var noe takstmannen måtte forstå og skulle ha undersøkt nærmere i forbindelse med utarbeidelsen av boligsalgsrapporten. Takstmannen identifiseres med selger. Det hevdes med bakgrunn i forklaringen til takstmann Helge Langeland som har utarbeidet skadetaksten, at løsningen med å lede vannet fra havvalmen bort på innsiden av forkantbordet, i stedet for i takrenne på utsiden, er så vidt utradisjonell og avviker fra det vanlige at takstmannen ikke kunne nøye seg med å observere fra bakkeplan, men klart burde innsisert løsningen nærmere på grunn av de åpenbare svakhetene og faremomentene.

Takstmann Børre Skui som utarbeidet boligsalgsrapporten, har i sin forklaring under ankeforhandlingen sagt seg uenig i dette. Han har for det første vist til at boligsalgsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er det laveste detaljeringsnivå, hvilket bl.a. er presisert til *«Yttertak inspiseres fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige dersom denne er klargjort eller reist til befaringen»*. Dette er det opplyst om i rapporten. Etter hans vurdering er den valgte løsningen ikke uvanlig for denne hustypen, og den vil fungere greit dersom vannet ledes ut til skråtaket på tilfredsstillende måte. Han gjorde fra bakkeplan ingen observasjoner som indikerte noe annet.

Lagmannsretten er av den oppfatning at med de klare og kjente faremomentene ved denne løsningen for at vann kan bli stående på innsiden av forkantbordet med fukt og råteskader til følge, burde takstmannen innsisert avrenningssystemet nøyere eller i det minste påpekt konstruksjonen og faremomentene i rapporten, slik at kjøper gis et varsel om selv å undersøke dette nærmere. Med opplysningen som er gitt om undersøkelsesnivået, finner lagmannsretten likevel, under en viss tvil, ikke at hans forhold kan bedømmes som grovt uaktsomt slik at han måtte forstå dette.

Når det gjelder feilene knyttet til manglende fall på den flislagt betongplaten ved inngangspartiet samt manglende stigtrinn for feier på taket, er det ikke tvilsomt og ubestridt at selgerne kjente til forholdene og ikke opplyste noe om dette i forbindelse med salget. Det er imidlertid lagmannsrettens oppfatning at dette må anses å være nokså bagatellmessige forhold, som ikke har virket inn på kjøpsavtalen, heller ikke på det vederlag kjøperne var villig til å gi ved sin budgivning. Illustrerende er at kjøperne som klart må ha vært klar over forholdene senest i løpet av sommeren 2015, ikke reklamerte over dem før sommeren 2016 etter at det var reklamert over andre forhold.

Utbedringskostnadene er beskjedne, kr. 10.000,- for stigtrinnene og kr. 20.000,- for plattingen, jf. skadetaksten fra takstmann Jan Olav Øverbø.

III – Vurdering av reklamasjonenes rettidighet – Avhendingsloven § 4-19

Det legges til grunn at bare mangler hvor det er reklamert i tide, vil inngå i vurderingen av om det foreligger en rettslig relevant mangel iht. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Lagmannsretten finner at anførselen fra selgerne/Protector om at det er reklamert for sent og/eller reklamasjonen ikke er fulgt opp tilstrekkelig når det gjelder påvisningen av skjeggkre, ikke kan føre fram, Kjøperne v/Help reklamerte kort tid etter påvisningen av smådyr som ble antatt å være sølvkre etter vurdering fra fagkyndig. Deretter ble rådene fra fagkyndig fulgt mht. oppfølging og bekjempelse, og det ble etter hvert, da problemene ikke forsvant, avdekket gjennom fagkyndig bistand at det var påvist skjeggkre. Dette ble det deretter reklamert over kort tid etterpå, 04.04.16. Reklamasjonen er da etter lagmannsrettens oppfatning framsatt innen rimelig tid, jf. avhendingsloven § 4-19. Det er heller ikke grunnlag for å anses kravet tapt på grunnlag av alminnelige passivitetsregler.

Når det gjelder manglende fall ved inngangspartiet, finner lagmannsretten imidlertid at det er reklamert for sent i forhold til avhendingsloven § 4-19. Veiledende frist iht. praksis, jf. Rt-2010-103 avsnitt 66, er tre måneder fra kunnskapstidspunktet. Lagmannsretten legger til grunn kjøperne var klar over de manglende fallforholdene senest i løpet av første halvår 2015, og reklamasjonen ble fremsatt først 05.07.16. Det må anses for sent. Reklamasjonen over påvisningen av skjeggkre ble for øvrig fremsatt 04.04.16. Det foreligger ikke forhold som tilsier at selger/eventuelt takstmann har opptrådt grovt uaktsomt slik at avhendingsloven § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. Feilen må anses å være av nokså bagatellmessig art.

Når det gjelder manglende stigtrinn på taket, legges også til grunn at kjøperne ble klar over dette sommeren 2015 og reklamerte først 21.06.16. I utgangspunktet må også dette anses for sent, men for dette forhold finner lagmannsretten at selger/takstmann har opptrådt grovt uaktsomt når det ikke ble gitt opplysning om dette. Det vises herunder til at det i boligsalgsrapporten er positivt opplyst at det er montert trinn for feier. Denne mangelsinnsigelsen er følgelig fortsatt i behold, jf. avhendingsloven § 4-19 tredje ledd.

IV – Vurderingen av om det foreligger en rettslig relevant mangel som følge av at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Avhendingsloven § 3-9 annet punktum lyder slik: *«Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.»*

Det framgår av lovforarbeidene at for at dette vesentlighetskravet skal være oppfylt, må misforholdet mellom tingens stand og det kjøperen kunne regne med, være utvilsomt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 92. Det er de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte mot, jf. Rt-2010-103 avsnitt 41.

Lagmannsretten legger videre til grunn at det følger av bestemmelsen at det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om vesentlighetskriteriet er oppfylt.

Etter rettspraksis, jf. bl.a. Rt-2010-144, inngår i denne helhetsvurderingen både kvantitative og kvalitative elementer. For det første opereres med en kvantitativ terskel hvor nødvendige utbedringskostnader til å rette mangelen antas å måtte være minst ca. 5-6 % av kjøpesummen. Dette er imidlertid ikke annet enn et utgangspunkt for helhetsvurderingen, idet det som nevnt må foretas en helhetsvurdering hvor også salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard får betydning. Som Høyesterett har påpekt i Rt-2010-144 avsnitt 51 behøver vesentlighetskriteriet *«i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel. Motsatt kan vesentlighetskriteriet være oppfylt- slik som i avvinningsrettdommen – selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel. Det skal riktignok mye til».*

I nærværende sak har det særlig vært fokusert på mangelen i form av de påviste skjeggkreene i boligen. Lagmannsretten legger til grunn at kjøperne kort tid etter overtagelsen påviste en rikelig forekomst av disse smådyrene på forskjellige steder i huset, og at det åpenbart dreide seg om en levedyktig populasjon. Da kjøperne først antok at det dreide seg om sølvkre, ble det etter fagkyndig råd sprayet med insektsspray o.l. Dette reduserte aktiviteten merkbart, men dyrene forsvant ikke. Etter at det vinteren 2016 ble påvist at det også var en forekomst av skjeggkre, ble det gjennom forsikringsordninger foretatt saneringsarbeider ved Pelias Norsk Skadedyrkontroll og Nokas Skadedyrkontroll. Det ble gjennomført flere omganger med giftbehandling gjennom 2016 med giftstoffer som pyrethriner, k-othrine og Demand. Sistnevnte en langsom nedbrytbar gift som har lang virketid.

Behandlingen hadde god effekt, men eliminerte ikke helt aktiviteten til skjeggkre som fortsatt ble påvist fra tid til annen. I forbindelse med saksforberedelsen fikk Help innhentet en inspeksjonsrapport fra Mycoteam som søkte å dokumentere aktiviteten gjennom 85 utsatte limfeller, som sto ute på forskjellige steder i huset i en periode på fire uker i juni/juli 2017. Det ble til sammen fanget ni nymfer (under 10 mm) og et voksent individ. Bl.a. i lys av at det også i februar hadde vært et lavt antall i limfeller utsatt av Pelias (10

nymfer og tre voksne individer i ca. 25 limfeller over fem måneder), ble det i rapporten påpekt at det fanget et svært lavt antall insekter, og at det kan indikere at bestanden pr. rapportdatoen var utarmet.

Det er senere gjennomført ytterligere kartlegginger. En kartlegging ved limfeller v/Nokas i ca. fem uker sommeren 2018 avdekket syv individer, all nymfer. Videre har kjøperne sendt inn 22 limfeller som sto ute i november/desember 2018, hvor det er påvist to små nymfer (under 0,5 mm). Deretter har Mycoteam forut for ankeforhandlingen i 22 dager i januar/februar 2019 gjennomført en kartlegging med 77 limfeller på forskjellige steder i boligen og i disse fellene fanget tre nymfer som alle var under 0,5 mm.

I sin nye rapport av 22. februar 2019 har Mycoteam konkludert slik: *«Vurdert disse resultatene under ett må det vurderes at bestanden av skjeggkre i boligen i stor grad er utarmet, men at det fortsatt er enkeltindivider i ulike deler av 1. etasje. Med såpass få gjenværende individer igjen og uten innslag av voksne i limfellene vil det være lite sannsynlig at skjeggkreene vil reprodusere seg raskt slik at bestanden øker vesentlig de nærmeste årene. Det forhold at det ikke har vært noen utvikling siden 2017, viser at eierne holder bestanden under kontroll med de tiltak som er gjennomført med bruk av limfeller, rengjøring og andre tiltak. Det er følgelig ikke behov eller grunnlag for å anbefale og iverksette ytterligere tiltak med bruk av gift da dette er lite hensiktsmessig. Vi anbefaler tidvis oppfølging med bruk av limfeller for å dokumentere eventuell endringer i bestanden.»*

Ved vurderingen av om den kvantitative terskel i vesentlighetskravet er oppfylt, bygges det i iht. praksis på utbedringskostnadenes prosentvise forhold til kjøpesummen.

Lagmannsretten legger til grunn at det i denne saken er gjennomført div. utbedringstiltak ved hjelp av flere skadedyrselskaper, Pelias Norsk Skadedyrkontroll og Nokas Skadedyrkontroll, og at kartlegging ved Mycoteam både i 2017 og 2019 samt av Nokas i 2018 har indikert en svært beskjeden og utarmet bestand av skjeggkre, og Mycoteam har konkludert med at det ikke er behov eller grunnlag for å iverksette nye saneringstiltak ved bruk av gift. Lagmannsretten legger til grunn etter dette at det dermed i denne boligen er gjennomført en vellykket sanering av bestanden av skjeggkre til et minimalt og akseptabelt nivå, selv om de ikke kan anses eliminert i boligen.

Det er i saken ikke dokumentert noen oversikt over hvilke kostnader som de forskjellige utbedrings – og kontrolltiltakene har medført, eller i det hele tatt vært fokusert på dette under ankeforhandlingen. Derimot er det dokumentert flere takster og uttalelser.

Eiendomsmegler Kjetil Thorsen har i brev av 29.06.16 vist til prisoverslag fra Pelias Norsk Skadedyrkontroll på kr. 18.000,- ekskl. mva. Takstmann Jan Olav Øverbø har i takst dat. 10.12.16 anslått kostnadene ved utrydding til kr. 90.000,-, hvorav til skadedyrfirma kr. 30.000,-. I forbindelse med Mycoteams kontroll og inspeksjonsrapport av 14.07.17 er det anslått kostnader til begrenset bruk av gift til ca. kr. 30-40.000,- inkl. mva og videre kr.

60.000,- til oppfølging og kontroll i ettertid, til sammen ca. kr. 100.000,-. Det er videre påpekt at ved eventuell egeninnsats med utsetting og innsendelse av limfeller kan kostnadene bli en del lavere.

Ved vurderingen av om vesentlighetskravet er oppfylt, har lagmannsretten delt seg i et flertall, bestående av lagdommer Paal Christian Aartun og lagmann Guro Vale Kvavik og et mindretall bestående av ekstraordinær lagdommer Jan Helliesen. Både flertallet og mindretallet legger til grunn at det nå er gjennomført saneringstiltak som har redusert bestanden av skjeggkre til et svært beskjedent og utarmet nivå, jf. foran. Kostnadene til dette oppfattes å være dekket av forskjellige forsikringsordninger, og det foreligger for lagmannsretten ingen oppgave over disse. All den tid det er eiendommens stand på overtagelsestidspunktet som skal vurderes, legger flertallet for sin del til grunn at vesentlighetsvurderingen må omfatte det som anses tilstrekkelig sannsynliggjort som nødvendige kostnader til bekjempelsen, også de medgåtte kostnadene. Hvorvidt kostnadene dekkes av en forsikringsordning eller ikke, finner ikke flertallet kan ha betydning i denne forbindelse. De fremlagte uttalelser og takster må anses usikre og sprikende. Flertallet finner imidlertid for sin del at det med bakgrunn i disse uttalelsene og takstene tilstrekkelig sannsynliggjort at nødvendige kostnader til saneringen til dagens nivå vil beløpe seg til om lag kr. 50.000,-.

Flertallet finner videre at det i de samlede utbedringskostnadene på grunn av skjeggkreplagene, også må tas med et skjønnsmessig beløp for kostnadene ved den videre oppfølging i tiden framover. Som det fremgår av den siste kontrollrapporten fra Mycoteam forekommer fortsatt enkeltindivider på forskjellige steder i boligen med reproduksjon av nymfer. Det anses derfor nødvendig med fortsatt kontroll ved utsetting av limfeller og innsendelse for fagkyndig oppfølging i lengre tid framover. Dette vil utvilsomt pådra eierne kostnader. Mycoteams anslag har over disse til kr. 60.000,- i rapporten 14.07.17, anses klart å være for høyt i lys av situasjonen i dag. Flertallet finner imidlertid at det skjønnsmessig bør tas med et beløp på kr. 25.000,- for oppfølgingskostnader i det som vil være de samlede utbedringskostnadene.

Etter dette legger flertallet til grunn at de nødvendige kostnadene ved å sanere skjeggkreplagene i eiendommen samlet vil beløpe seg til kr. 75.000,-.

Det er utbedringskostnadene for samtlige mangler som danner grunnlaget for vesentlighetsvurderingen, men bare de hvor det er reklamert i tide iht. avhendingsloven § 4-19. Når det gjelder utbedringen av feilkonstruksjonen ved takløsningen, har takstmann Jan Olav Øverbø beregnet kostnadene til kr. 78.125,- inkl. mv. Kostnadene ved innkjøp og montering av stigtrinn på taket er anslått til kr. 10.000,- inkl. mva. Ankende parter har ikke hatt vesentlige innvendinger mot takseringen av disse kostnadene som flertallet finner tilstrekkelig sannsynliggjort. Det legges følgelig til grunn at kostnadene ved utbedringen av disse bygningsmessige manglene samlet utgjør kr. 88.125,- inkl. mva.

Flertallet legger til grunn at de samlede utbedringskostnader for samtlige av manglene ved eiendommen beløper seg etter dette til kr. 163.125,-. Dette utgjør ca. 5 % av kjøpesummen på kr. 3.250.000,-.

Kjøperne har anført at de i tillegg til utbedringskostnaden, må også eiendommens verdiforringelse på grunn av skjeppkremangelen tas med ved vesentlighetsvurderingen. Flertallet finner imidlertid at det ikke er sannsynliggjort noe slikt verdiminus i denne saken, jf. nedenfor under vurderingen av prisavslaget størrelse.

Flertallet er etter en helhetsvurdering, hvor også salgssituasjonen, feilenes art og betydning og boligens karakter og standard inngår, etter dette kommet til at vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9 annet ledd må anses oppfylt når alle de påviste mangler medregnes. Det vises særlig til arten og betydningen av mangelen i form av skjeppkreplagene, som for kjøperne har skapt både ubehag og usikkerhet mht. i hvilken grad utbedringstiltakene vil lykkes. Saken gjelder også en nokså ny enebolig, oppført i 2008, presentert i forbindelse med kjøpet til å være av gjennomgående god standard.

V – Prisavslag etter avhendingsloven § 4-12

Det framgår av avhendingsloven § 4-12 at når eiendommen har en mangel, kan kjøperen kreve forholdsmessig prisavslag. Etter bestemmelsens annet ledd skal prisavslaget settes til kostandene ved å få mangelen rettet med mindre noe annet blir godtgjort.

Annet ledd er en presumsjonsregel for beregningen av prisavslaget størrelse. Dersom det imidlertid kan godtgjøres at forskjellen i eiendommens verdi med og uten mangelen er større, er det likevel denne verdiforringelsen som følge av mangelen som skal kompenseres.

Det har i saken vært et sentralt tema hvorvidt det på grunn av de påviste skjeppkreene kan kreves kompensert en verdiforringelse på eiendommen. Dette på grunn av at påvisningen av slike dyr anses som en mangel som de ved senere salg vil måtte gi opplysning om og som dermed kan virke prisdempende i den forbindelse.

Forekomst av skjeppkre er av forholdsvis ny dato i Norge. De ble først offisielt påvist i 2013, men det antas på det rene at de har forekommet i landet siden tidlig på 2000-tallet, idet dyrene er blitt forvekslet med sølvkre og/eller andre dyr.

Det er antatt at dyrene kommer inn i bygninger først og fremst gjennom byggematerialer og forskjellig emballasje hvor de skjuler seg. Fra å være svært sjeldne påvises de i stadig større utstrekning og er i løpet av få år blitt mer alminnelige mange steder. Den utviklingen må forventes å fortsette.

Det er videre på det rene at skjeggkreene har vært vanskelig å utrydde. De er små og lysskye og finner lett egnede skjulesteder inne i veggkonstruksjoner, gulv osv. Etter hvert har imidlertid skadedyrfirmaene, i takt med den økede kunnskapen om dyrene og utprøving av nye metoder, funnet fram til svært effektive bekjempelsesmåter, både ved spraying med forskjellige giftstoffer, limfeller og giftåte. Bl.a. beskrev representanter for skadedyrfirmaet Anticimex under ankeforhandlingen et nytt giftåtemiddel, Advion cockroach, som er tatt i bruk i 2019, og som etter deres vurderinger gir svært gode resultatet og reduserer bestanden til et minimalt og utarmet nivå, om enn ikke utrydder dyrene helt.

I nærværende sak har kontrolltiltakene bl.a. i regi av Mycoteam, jf. foran, indikert et svært lavt antall dyr og en utarmet bestand over tid. Det vil dermed være opplysninger om en bestand av skjeggkre som har vært gjenstand for en effektiv behandling av skadedyrfirmaer og derved redusert til et utarmet nivå som vil måtte gis i forbindelse med salg av eiendommen.

Etter det opplyste må det som tidligere nevnt videre legges til grunn at skjeggkreene ikke er skadelige for mennesker eller dyr eller forårsaker skader på bygninger.

Med bakgrunn i at skjeggkreene oppfattes som udelikate, ekle og vanskelige å få utryddet slik at det uansett vil være nødvendig med kontroll og vedlikeholdstiltak, finner nok lagmannsrettens flertall (det samme flertall som nevnt foran) det sannsynlig at en opplysning om at det har vært påvist skjeggkre i boligen, vil være egnet til å avholde en del mennesker fra å kjøpe denne, idet de heller om mulig vil velge en annen bolig.

Spørsmålet er imidlertid om det kan anses godtgjort at opplysningene om påvisningen av skjeggkreene i boligen, som har vært gjenstand for skadedyrbekjempelse og redusert til en svært beskjeden og utarmet bestand, har ført til en verdiforringelse av denne aktuelle eiendommen. Kjøperne har bevisbyrden for dette.

Nedre Telemark tingrett kom etter en samlet vurdering av bevisene i saken, og særlig under henvisning til takstmann Jan Olav Øverbøs vurdering at forekomsten av skjeggkre har ført til et verdiminus på ca. 15 %.

Takstmann Jan Olav Øverbø forklarte seg også under ankeforhandlingen og opprettholdt sine vurderinger, dog slik at han var av den oppfatning at den økede kunnskap om utbredelsen av skjeggkre og nye saneringsmetoder, nok vil ha redusert verdiforringelsen til 8-10 %.

Flertallet bemerker at takstmann Øverbø har forklart at hans prisvurdering var basert på hans subjektive vurdering av markedet og hvordan potensielle kjøpere må antas å forholde

til opplysningene, samt på hva som var lagt til grunn i tingrettspraksis, men han hadde ingen erfaring fra konkrete salg i området.

Videre viser flertallet til forklaringen til eiendomsmegler Gjærum som foresto det aktuelle salget, og for sin del antok at opplysningene ikke ville medføre noen lavere salgspris for eiendommen. Dette var iflg. ham gjengs oppfatning blant eiendomsmeglere i området. Han understreket imidlertid at man hadde begrenset praksis å vise til.

Adm.dir. Christian Vammervold Dreyer i Eiendom Norge, en bransjeorganisasjon for eiendomsmeglerforetak i Norge, forklarte at det var en alminnelig erfaring og oppfatning i eiendomsmeglerbransjen at opplysninger om skjeggkre ikke generelt fører til færre interessenter på visninger eller reduserte priser. Selv om man ikke kan se bort ifra at bransjen også kan ha en viss egen interesse i spørsmålet, må opplysningene tillegges vekt.

For øvrig er det flertallets oppfatning at de eksemplene partene har fremlagt fra konkrete salg hvor det foreligger opplysninger om skjeggkre, ikke gir noe entydig bilde. Det må uansett foretas en helt konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

For at det skal være godtgjort at det foreligger en verdireduksjon, kreves etter rettspraksis, jf. Rt-2010-1395 avsnitt 47, mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt, og det er fastslått at dette vanskelig vil være tilfelle bare på grunnlag av fremlagte takster.

Lagmannsrettens flertall er for sin del etter en konkret og samlet vurdering av opplysningene i denne saken kommet til at det ikke er tilstrekkelig godtgjort noen verdireduksjon på eiendommen som kan gi grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første ledd, og at man følgelig må basere seg på presumsjonsreglen i § 4-12 annet ledd.

Lagmannsrettens flertall har i det foranstående lagt til grunn at de samlede nødvendige utbedringskostnader vil beløpe seg kr. 163.125,-. For så vidt gjelder saneringen av skjeggkremangelen, er det lagt til grunn at det allerede er gjennomført en sanering til et akseptabelt og utarmet nivå, og at kun kr. 25.000,- av det samlede beløpet på kr. 75.000,- gjelder nødvendige nye utbedringskostnader i form av kontroll- og vedlikeholdstiltak. Det skal følgelig gis et samlet prisavslag på kr. 113.125,-.

Det er ikke anført, og lagmannsrettens flertall legger til grunn at det ikke skal gjøres fradrag for standardheving.

VI – Mindretallets vurdering

Mindretallet – ekstraordinær lagdommer Jan Helliesen – er kommet til et annet resultat enn flertallet.

Mindretallet slutter seg til flertallets vurdering i forhold til § 3-1, §§ 3-7 og 3-8 samt til reklamasjonsfristen etter § 4-19. Det springende punkt for mindretallet er forholdet til vesentlighetskriteriet i § 3-9 andre punkt.

Mindretallet tar først for seg prisavslagsspørsmålet knyttet til skjeggkreproblemet.

Mindretallet legger som flertallet til grunn at ved overtagelsestidspunktet befant det seg skjeggkre/sølvkre i huset i et omfang og med potensiale for ytterligere utbredelse som gjør at forholdet i utgangspunktet må betegnes som mangel, jf. § 3-1, jf. § 3-2 sammenholdt med § 2-4 andre ledd. Det legges videre til grunn at det ikke foreligger forsømmelser/brudd på opplysningsplikten etter §§ 3-7 og 3-8 og at reklamasjonsfristen er overholdt.

Eiendommen er solgt med «as is-klausul» og spørsmålet som da reiser seg er forholdet til vesentlighetskriteriet i § 3-9, og særlig til spørsmålet om eiendommens tilstand skal sammenholdes med tilstanden slik den var på overtagelsestidspunktet eller senere - etter at mangelen var utbedret.

I vår sak har det vært iverksatt et omfattende arbeid med å utrydde bestanden av skjeggkre. Arbeidet har etter det mindretallet forstår, vært bekostet av forsikringsselskap og således ikke pådratt kjøperne omkostninger. Mindretallet legger til grunn at bestanden nå kan bestå av enkeltindivider, men er så vidt desimert at den ikke lenger representer et avvik som begrunner misligholdsbeføyelser i form av prisavslag/erstatning. Kostnadene ved utryddelsen er ikke brakt inn som et tema i saken.

I denne situasjon er mindretallet av den oppfatning at det som tidligere var en rettslig relevant mangel, nå er utbedret. Dette må få betydning for vurderingen av vesentlighetskriteriet. Selv om utbedringsarbeidene her ikke er utført av selger, harmonerer det med prinsippet i § 4-10 om retting at avvik og mangler som er utbedret ikke utleder misligholdsbeføyelser. Et motsatt resultat vil medføre at en selger ville risikere å trekke med seg et potensielt ansvar gjennom urimelig lang tid. Det skal tilføyes at skjeggkre forventes å bli stadig mer vanlig i norske hjem og at toleranseterskelen for insektet vil øke. Det vises til hva som ble uttalt fra eiendomsmeglerhold og også fra sakkyndige under saken. Det skal også tillegges at boligen i vår sak nå ikke vurderes som mer utsatt for oppblomstring av skjeggkre enn andre norske hjem, slik mindretallet har oppfattet de sakkyndige. Som tidligere nevnt er det tale om insekter som bringes inn gjennom vareleveranser utenifra, og det gis ingen garanti mot oppblomstring fra skadedyrskapenes side. Det er for øvrig tale om en eiendom som ligger landlig til, og det måtte fremstå påregnelig at det fra tid til annen vil finnes insekter i huset. Mindretallet vil også fremheve prinsippet om at fortolkning av avhendingsloven skal skje i tråd med intensjonen om å hindre rettstvister, j. Rt-2002-1425 (Bukkebo-dommen).

Dette leder til at mindretallet ikke ser at det er grunnlag for et prisavslag på kr. 25.000,- knyttet til skjeggkre-problemet.

Mindretallet er for øvrig enig i og kan slutte seg til flertallets vurdering av at de påviste skjeggkreene ikke har medført noe verdiminus for eiendommen.

Når dette beløp trekkes fra flertallets overslag, reduseres prisavslaget til kr. 88.125,-. Dette er i om lag 2,7 % av kjøpesummen. Etter mindretallets oppfatning blir beløpet knyttet til de påståtte tekniske mangler så vidt beskjedent at det ikke tilfredsstiller vesentlighetskravet, jf. Rt-2010-103. For øvrig er det tale om lett konstaterbare avvik. Det var klart synlig at huset ikke var utstyrt med utenpåliggende takrenner, og sett opp mot takstmann Skuis presisering av nivået på hans undersøkelse, lå det en klar oppfordring til kjøper om nærmere undersøkelser. At taket manglet taktrinn var også lett observerbart. Men på dette punkt forelå det opplysningsfeil i boligsalgsrapporten. Uansett er det her tale om byggtekniske avvik flertallet allerede har vurdert som så beskjedne at de ikke er ansett som bestemmende for kjøpsavtalen.

Derved kommer mindretallet til ankende part blir å frifinne.

VII – Sakskostnader

Lagmannsrettens flertall viser til at kjøperne har fått medhold i at det er grunnlag for prisavslag, men ikke i den del av kravet som gjelder verdireduksjon av eiendommen, et tema som har vært sentralt og gjenstand for betydelig fokusering under forhandlingene både i tingrett og lagmannsrett. Flertallet finner på den bakgrunn at ingen av partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, jf. tvisteloven § 20-2 første, jf. annet ledd. Selv om begge parter må anses å ha fått medhold av betydning, finner lagmannsretten at det ikke foreligger slike tungtveiende grunner som tilsier at noen av dem skal tilkjennes sakskostnader etter tvisteloven § 20-3. Både kjøper og selger har fått bistand fra sine forsikringsselskaper. Med resultatet i lagmannsretten finner flertallet at det samme må gjelde for sakskostnadene i tingretten, jf. § 20-9 annet ledd.

Mindretallet legger med sitt resultat til grunn at anken har ført frem, og at ankende part vil ha krav på å få dekket sine saksomkostninger for begge instanser, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd og § 20-9 andre ledd. Det foreligger etter mindretallets oppfatning ikke slike tungtveiende grunner for å fravike hovedregelen i § 20-2 etter unntaksreglene i § 20-2 tredje ledd. Dommen er avsagt med de dissenser det er redegjort for i det for anstående.

D o m s s l u t n i n g

1. [REDACTED] og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale prisavslag til [REDACTED] med 113.125 - etthundreogtrettentusenetthundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen. I tillegg kommer lovens forsinkelsesrente fra 11. mars 2017 til betaling skjer.
2. Sakskostnader for tingretten og lagmannsretten idømmes ikke

Guro Vale Kvavik (sign)

Paal Christian Aartun (sign)

Jan Helliesen (sign)

Dokument i samsvar med undertegnet original
Anne Lene Grini Kvam (elektronisk signert)