

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2014-312

25.6.2014

AmTrust International Underwriters Ltd.

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Regress – uriktig opplysning om forekomst av sølvkre – fal. §§ 4-1 og 4-2.

En eiendom i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 5.770.000. Umiddelbart etter overtakelsen avdekket kjøper forekomst av sølvkre i hele boligen. Årsaken viste seg å være konstruksjonsfeil som hadde medført fukt- og muggskader. Sikrede (selger) hadde opplyst i egenerklæringsskjemaet at de ikke hadde kjennskap til angrep fra skadedyr. Det viste seg imidlertid at de hadde observert noen sølvkre. På bakgrunn av dette mente selskapet at de hadde besvart spørsmålet i egenerklæringen uriktig og fremmet regresskrav på kr 280.000, som var 100 % av utbetalingen til kjøper. Nemnda var av den oppfatning at sølvkre ikke kunne regnes som "skadedyr", med den følge at sikrede fikk medhold i at han ikke hadde forsømt sin opplysningsplikt. Det var således ikke grunnlag for regress.

SELSKAPETS REGRESS: Kr 280.000 (100 %).

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) i medhold av fal. §§ 4-1 og 4-2 om opplysningsplikt ved tegning av forsikringen. Selskapet anfører at sikrede har forsømt opplysningsplikten ved å svare "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til angrep fra skadedyr. Ifølge fal. § 4-1 skal forsikringstakeren (som er identisk med sikrede i denne saken) "gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål". Videre heter det at forsikringstakeren av eget tiltak skal gi opplysninger om særlige forhold som han må forstå er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen. Virkningen av forsømt opplysningsplikt etter § 4-1 reguleres av fal. § 4-2. Selv om bestemmelsen ikke gjelder uttrykkelig for regress, er det ifølge nemndspraksis denne bestemmelsen som skal legges til grunn ved vurderingen av selskapets regress og omfanget av regressen. Det følger av § 4-2 annet ledd at forsømmelse av opplysningsplikten etter § 4-1 kan føre til at selskapets ansvar settes ned eller faller bort, med mindre sikrede kan legges bare lite til last. Uaktsom forsømmelse av opplysningsplikten kan ikke gi grunnlag for regress dersom sikredes skyld er i nedre del av uaktsomhetsbegrepet. Hvis skyldgraden er tilstrekkelig stor, følger det av § 4-2 tredje ledd at reduksjon av selskapets ansvar skal vurderes ut fra bl.a. skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers. Nemnda kan i denne saken ikke være enig med selskapet i at sikrede har gitt uriktig eller ufullstendig svar på selskapets spørsmål. Nemnda kan ikke se at sølvkre kan regnes som "skadedyr". Sølvkre volder ikke selv noen skade på bygninger, og innebærer heller ikke i seg selv noen helserisiko for personer. At de kan være et tegn på fukt i boligen, er en annen sak. Siden sølvkre kan indikere et fuktproblem i boligen, kan det reises spørsmål om sikrede skulle ha opplyst om kjennskap til sølvkre i medhold av bestemmelsen om opplysningsplikt av eget tiltak, dvs. uavhengig av selskapets spørsmål. Sikrede erkjenner å ha sett sølvkre i boligen, men bare i lite omfang. Nemnda er i tvil om det kan regnes for alminnelig kjent at sølvkre kan indikere et fuktproblem. Nemnda kan uansett ikke legge til grunn at sikrede hadde kjennskap til sølvkre i slikt omfang at dette skulle ha vært opplyst i medhold av forsikringstakerens selvstendige opplysningsplikt etter § 4-1 første ledd. Nemndas konklusjon er etter dette at sikrede ikke har forsømt sin opplysningsplikt. Sikrede får medhold i at det ikke er grunnlag for selskapets regresskrav.

Konklusjon: Sikrede gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Ole Smedsrud, Thomas Iversen og Odd-Arne Eidsmo.

Saken gjelder hvorvidt AmTrust har krav på regress overfor sikrede (selger) etter utbetaling til kjøper under sikredes eierskifteforsikring.

Eiendommen i Bærum kommune ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt av 1.11.11. Kjøpesummen var kr 5.770.000. Overtakelsen fant sted 20.1.12.

Boligen var oppført i 1991 og påbygd i 2003. Sikrede hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr.

Den 25.1.12 reklamerte kjøper over sølvkre i alle rom i huset. Forholdet var blitt oppdaget på ettermiddagen samme dag som overtakelsen. Kjøper opplyste at boligen var under oppussing, og at det ble oppdaget mange sølvkre hver gang de var i huset. Det var også svært mange døde sølvkre på begge bad og vaskerom.

Selskapet ba om sikredes tilbakemelding på reklamasjonen, og sikrede opplyste å ikke kjenne til forholdet.

Kjøper engasjerte skadedyrfirma A som besiktiget boligen. Det ble avdekket store forekomster av sølvkre, men forekomsten var noe "atypisk". Representanten fra firmaet mente mengden av dyr, og størrelsen på dem, tilsa at dyrene hadde holdt til i huset i lenger tid. Det ble anbefalt å øke innetemperaturen betraktelig, samt sprøyte med insektgift.

Sikrede uttalte til selskapet at de ikke hadde hatt problemer med sølvkre, men at de hadde observert enkelte på bad i øverste etasje og i garderobe inn mot vaskerom, hvor det ble oppbevart klær og mat til husdyr.

Kjøper engasjerte takstmann B som besiktiget boligen. Av rapporten fremgikk det bl.a.:

De mest typiske stedene er bade- og vaskerom, kjøkken eller andre rom med høy fuktighet. Under normale forhold gjør sølvkreet ingen skade, og en eventuell materiell ødeleggelse vil være minimal.

På befaringstidspunktet var det lyst og det ble da registrert stedvis sølvkre i underetasjen, samt døde sølvkre på baderomsgulvet i 2. etg.

Det ble på befaringen foretatt målinger av luftfuktigheten i underetasjen. Målingene viste relativ fuktighet i nivå 32-37 % ved ca. 19 grader. Videre ble det foretatt fuktundersøkelser med hammerelektrode i utlekket del av grunnmuren som vender mot terreng på vaskerommet, uten å registrere skadelig fukt.

Årsaken til forekomsten av sølvkre ble ikke endelig fastslått. Det ble anbefalt å etablere bunnfyllist i underetasjen, samt sprøyte med insektmiddel. Utbedringskostnaden ble estimert til kr 24.000 eks. mva., altså kr 30.000 inkl. mva.

Kjøper tilskrev selskapet og sendte inn bilder av sølvkreene.

Sikrede presiserte overfor selskapet at de kun hadde observert enkelte sølvkre.

Selskapet avsto kjøpers krav. Det ble anført at sikrede ikke hadde misligholdt opplysningsplikten sin, da det kun var observert enkelte sølvkre, og ikke et stort antall som kjøper hadde referert til. Selskapet anførte også at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt, og det ble i den forbindelse bemerket at forholdet ikke var av alvorlig karakter og at utbedringskostnaden var lav.

Kjøper hadde problemer med å få utbedret forholdet og engasjerte firma M som besiktiget boligen. Av rapporten fremgikk det bl.a.:

Det ble registrert relativ omfattende fuktinnsig gjennom betongdekket i kjellerboden. Dette med påfølgende vekst av muggsopp på trefiberplater under dekket, rammeverk i nedsenket himling og gipsplater. Det er begynnende råtesoppkader på trevirke.

Det er tilsvarende fuktinnsig gjennom betongdekket i deler av vaskerommet, men omfanget virker så langt å være av noe mindre omfang.

Fuktinnsiget skyldes trolig manglende fuktsikring av terrassedekker, men nærmere undersøkelser må foretas for å avklare dette.

Det ble i utforede vegger under terreng i samme rom registrert moderat til rik vekst av muggsopp på baksiden av vindpapp ut mot grunnmuren. Det ble ellers i utlektede vegger ikke registrert synlige tegn til vekst av muggsopp.

Aktiviteten av sølvkre i boligen må settes i sammenheng med de påviste fukt- og muggsoppkader.

Firma P ga tilbud om skadedyrsanering av boligen for sopp på kr 50.000 inkl. mva.

Snekker K anslo snekkerarbeidet i forbindelse med saneringen til å utgjøre kr 89.500 inkl. mva.

Kjøper anførte bl.a. at sikrede hadde kjent til forekomsten av sølvkre i boligen, og at det således forelå mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sikrede opprettholdt at de kun hadde observert enkelte sølvkre i sin eiertid. De bestred videre at det var forsøkt å dekke over fukt i vaskerom, og opplyste at rommet kun var malt en gang, og det var i forbindelse med oppføringen i 2003.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt om at sikrede ikke hadde vært kjent med forholdet og avviste mangelsansvar i saken.

Selskapet varslet sikrede om bortfall/nedsettelse av forsikringsdekning i brev av 12.12.12. Det ble påpekt at sikrede uriktig hadde svar nei på selskapets spørsmål om kjennskap til angrep fra skadedyr, da sikrede i sin eiertid hadde observert sølvkre. Det fremgikk at selskapet ville kreve 100 % regress.

Selskapet engasjerte takstmann E som besiktiget eiendommen. Det ble lagt til grunn firma Ms konklusjon om at forekomsten av sølvkre måtte sees i sammenheng med fuktproblematikken. Det fremgikk bl.a. av rapporten:

Undertegnede anser at fuktigheten i all hovedsak skyldes feil konstruksjon som har ført til kondensering i tak-/terrassekonstruksjon samt noe lekkasje fra utsiden. Deler av tilbygget er kun med kjeller med terrasse over, og disse tak/terrasser er feilkonstruerte, se bilder og skisser på følgende sider.

Utbedringskostnaden ble estimert til kr 240.056 inkl. mva.

Selskapet fremsatte tilbud til kjøper om utbetaling av kr 250.000 under sikredes eierskifteforsikring, men erkjente ikke ansvar i saken. Kjøper opplyste å ha hatt utlegg til teknisk bistand på kr 31.079 inkl. mva. Selskapet forhøyet sitt tilbud til kr 280.000, som ble akseptert.

I e-post til selskapet uttalte sikrede at man var av den oppfatning at det var svart korrekt på selskapets spørsmål i egenerklæringen. Det var kun observert enkelte sølvkre på bad og vaskerom, men med tre tenåringer og flere husdyr fant man ikke dette spesielt og anså det ikke som angrep fra skadedyr. Det ble vist til selskapets brev av 5.3.12, hvor det fremkom at selskapet mente sikrede ikke hadde misligholdt opplysningsplikten sin.

Sikrede klaget saken inn for sekretariatet for Finansklagenemnda.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt med hovedsakelig samme begrunnelse som tidligere. Det ble vist til at sikrede hadde positiv kunnskap om problemet, at sølvkre er et skadedyr og at sikrede skulle opplyst om dette i egenerklæringsskjemaet. Ifølge selskapet var sikrede mer enn lite å legge til last for å ha gitt en uriktig opplysning om dette, og det var årsakssammenheng mellom sikredes uriktige opplysning og selskapets tap. Det ble vist til at forekomst av sølvkre i våtrom er et velkjent symptom på fukt- og råteskader, og at dersom sikrede hadde opplyst om sølvkre, ville selskapet

avvist kjøpers krav med henvisning om at fukt- og råteskader ikke var upåregnelige gitt forekomsten av disse skadedyr. Det ble gjort oppmerksom på at deler av utbetalingen gjaldt kostnader ved sanering av sølvkreene.

Sekretariatet fant ikke selskapets regresskrav berettiget. Man mente sikrede ikke hadde besvart spørsmålet i egenerklæringsskjemaet uriktig, da sølvkre, etter sekretariatets oppfatning, ikke var å anse som skadedyr. Videre ble det bemerkt at selv om man la til grunn at det forelå opplysningssvikt, så fant man grunn til å stille spørsmål ved om sikrede var mer enn lite å laste for den uriktige opplysningen. Det ble i den forbindelse vist til at sølvkre ikke påfører verken huset eller beboernes helse skade, slik at de kun er av sjenerende art. Det ble også stilt spørsmål om man kunne legge til grunn at en selger, som ikke var fagmann på området, måtte forstå at eksistensen av sølvkre var en indikasjon på fuktproblematikk og derfor en opplysning kjøper måtte regne med å få. Det ble også stilt spørsmål ved om en opplysning om sølvkre ville medført at sikrede, og således selskapet, ville unngå mangelsansvar for konstruksjonsfeilen med påfølgende fukt- og muggskade. Sekretariatet bemerkt også at selv om vilkårene for regress skulle være oppfylt, kunne man ikke se at sikrede var så sterkt å bebreide at det var grunnlag for regresskrav på 100 %.

Selskapet opprettholdt sitt standpunkt. Man var uenig i at sølvkre ikke var skadedyr. Det ble vist til de store mengdene dyr som var avdekket, samt at det ble tilbakevist at sølvkre aldri gjør fysisk skade, da de kan skade papir.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til hvorvidt selskapet har anledning til å krever regress, herunder hvorvidt et regresskrav på kr 280.000 er for høyt.

Ingen tidligere uttalelser av konkret interesse.