

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-938

14.12.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Sølvkre – mus – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus på Tertnes oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 3,575 mill. og overtatt av kjøper 18.9.17. Etter overtakelsen avdekket kjøper et musebol i boligen og sølvkre på badet, og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til skadedyrene, og at selger hadde svart uriktig på spørsmål i egenerklæringen. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at selgerne ikke var kjent med hverken sølvkre eller mus, og at kostnadene uansett var for lave til å utgjøre en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangler, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på til sammen kr 44 000 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av mus og sølvkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9.

Boligen er et rekkehus i Bergen oppført i 1976.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Stort helfliset bad innredet med servant, speil, dusj, badekar og toalett.

I boligrapporten ble badet vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Bygningselementet er fra ukjent årstall, men det er tydelig at alder, bruksintensitet og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid gjør at det ligger i tiden å planlegge vedlikehold/utbedringer.

Sluker er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke tatt stilling til i denne rapporten.

Takspotter over boblebad er frakoblet på befaringsdagen.

Stedvis "Bom i flis".

Det registreres flere sprekker i fugene mellom gulvflisene på det oppbygde partiet under boblebadet. Når det oppbygde partiet utsettes for marktrykk, oppstår knirk og mindre tegn til "svikt" i konstruksjonen. Denne svikten er vurdert som årsaken til sprekkdannelsene i fugene. Konstruksjonen vurderes som underdimensjonert. Fugene er stedvis skiftet ut med silikon.

Det er ikke påvist bruk av membran på befaringsdagen. Dette våtrommet er trolig ikke tilstrekkelig beskyttet mot eventuelt lekkasjevann, og dusjing rett på flis frarådes på det sterkeste.

Ytterligere undersøkelser av våtrommet anbefales.

Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til "om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?".

Selger hadde også krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til om "det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,575 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.9.15, og overtatt av kjøper 18.9.17.

Kjøper avdekket sølvkre på badet og et musebol. Kjøper reklamerte til selskapet den 8.2.18.

Kjøper engasjerte Anticimex til å undersøke forholdene. Det ble utarbeidet en rapport datert 18.2.18. Det hitsettes fra rapporten:

Bad: Her har sølvkre vært til stede over lengre tid. Trolig etablert i sprekker rundt og under fliser på bad. De søker også tilflukt under dørlister, samt sluk under dusj og badekar.

Bjelkelag: Mus er etablert i isolasjon under stuegulv. Trolig overvintring. Vanskelig å bestemme aktivitetsnivå da tilkomst og oversikt er begrenset. Inngang er trolig via svakheter under kledning fra terasseseide utvendig.

Kjøper fremla kostnadsestimat fra B. AS på kr 22 500 inkl. mva. for reparasjon av fliser, ny membran, og liming og fuging av flis på badet. Kjøper fremla også pristilbud for utbedring etter rapport fra Anticimex datert 20.3.18, på totalt kr 21 500 inkl. mva.

Selger forklarte via selskapet at de ikke var kjent med forekomster av mus eller sølvkre. Selger forklarte blant annet følgende:

Ref bilder fra rapport har vi aldri hatt av dekkelet på boblebadet.

Standarden på badet samsvarer med rapport, dårlig/slitte fuger osv

På badet har vi hatt normalt renhold

Baderomsdøren har stort sett alltid stått åpen, dette siden vi ikke hadde vindu på badet. Videre har lyset normalt stått om natten, da vi hadde barn sovende i 1 etasje (badet).

Kjøper har i hovedsak anført at selger måtte kjenne til skadedyrene, og at selger har svart uriktig på spørsmål i egenerklæringsskjemaet. Kjøper viste bl.a. til at musebolet var merkbart både på grunn av lyd og lukt, og at det ikke var mulig å overse sølvkre i årevis. Naboer hadde ifølge kjøper forklart at sølvkre var et kjent problem i borettslaget.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selgerne ikke var kjent med sølvkre eller mus. Selskapet viste til at mus kunne ha kommet inn i boligen i løpet av vinteren. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7. Ut fra opplysningene som var gitt om badet i salgsdokumentene, var det påregnelig å måtte foreta utskiftninger av den typen som fagkyndige hadde anbefalt. Da boligen ble bygget, var det ikke vanlig å etablere musebånd bak kledningen og dette er i tråd med datidens byggeskikk. Kostnaden ved utbedring var av beskjedent omfang, og det forelå dermed ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2016-112 og FinKN-2018-129.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den kan dermed kun vurdere saken ut i fra de fremlagte dokumentene.

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var mus og/eller sølvkre i boligen. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at den forekomsten av mus som kjøper har oppdaget, er av et begrenset omfang. Det er også en mulighet at musen(e) har kommet inn i boligen i kjøpers eiertid. Kjøper har i klagen til nemnda påpekt at det var lukt av mus på badet, noe selger må ha merket. Nemnda finner det vanskelig å legge avgjørende vekt på dette da opplevelse av lukt er subjektivt. Det vises i denne sammenheng også til at nemndas vurdering av saken må baseres på sakens dokumenter.

Hva gjelder forekomsten av sølvkre, siteres fra sekretariatets avgjørelse:

Sekretariatet viser videre til nemndas uttalelse i FinKN-2016-112 hvor selger hadde observert mindre forekomster av sølvkre i boligen:

"Etter nemndas oppfatning er det ikke grunnlag for å hevde at selgerne skulle opplyst om at det hadde vært observert sølvkre to-tre ganger i deres eiertid. Slike insekter utgjør ingen helserisiko og gjør ingen skade og nemnda har tidligere lagt til grunn at selger ikke plikter å opplyse om mindre forekomst av sølvkre, jf. FinKN-2014-312. (...) Etter dette er det ikke grunnlag for å konstatere mangel etter avhl. § 3-7".

Selv ved kjennskap til mindre forekomster av sølvkre i boligen, har altså ikke selger opplysningsplikt om dette. Sekretariatet utleder av dette at det må dokumenteres at selger har hatt kjennskap til et visst omfang av sølvkre for at selger skal ha opplysningsplikt om forholdet. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det finnes slike bevis.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var sølvkre i boligen.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Ut fra de foreliggende opplysningene finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger har svart uriktig på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet hvor det spørres om selgers kjennskap til skadedyr i boligen. Dette spørsmålet ble av selger besvart med *"nei"*, og nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at dette ikke stemmer med selgers faktiske kunnskap.

Det er etter dette et spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har angitt at utbedringskostnadene utgjør kr 44 000 inkl. mva. Dette er omkring 1,2 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er ikke oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets avgjørelse:

Boligen er bygget i 1976 og badet er av ukjent byggeår. Det er opplyst at baderommet har knirk og mindre tegn til svikt i konstruksjonen, samt at badet har sprekkdannelser og at konstruksjonen vurderes å være underdimensjonert. Sett hen til opplysningene som var gitt om baderommet, var det etter sekretariatets vurdering påregnelig å måtte foreta arbeider på baderommet i løpet av den nærmeste fremtid. De arbeidene som er beskrevet utført av kjøpers fagkyndig, ligger nært opp til de arbeidene på badet som kjøper uansett måtte påregne å utføre.

Det var etter sekretariatets vurdering ikke påregnelig for kjøper å avdekke mus i boligen. Imidlertid kan ikke sekretariatet se at det er dokumentert at det var forekomster av mus i boligen på overtakelsestidspunktet. Sekretariatet viser til kjøpers takstmanns beskrivelse om at mus trolig har kommet inn i konstruksjonen som følge av "overvintring". Følgelig kan mus ha tatt seg inn i boligen i kjøpers eiertid.

For det tilfellet at mus var i boligen da kjøper overtok den, påpeker sekretariatet at forekomsten er av begrenset omfang. Slik saken er opplyst for sekretariatet, er det begrensede skader som kan utbedres med relativt enkle grep. (...)

Selskapet har anført at det ikke var vanlig å montere musebånd bak kledningen da boligen ble oppført. Sekretariatet kan ikke se at selskapets påstand er dokumentert, men finner å kunne legge vekt på nemndas uttalelse i FinKN-2018-129:

"I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og et slikt omfang må ha fremstått. Nemnda tar i denne vurderingen utgangspunkt i at den aktuelle boligen er fra 1968. Det er i flere tidligere avgjørelser fra nemnda fremhevet at det generelt ikke er uvanlig med mus i eldre hus, jf. betraktninger om dette i FinKN-2016-515 og FinKN-2017-299. Årsaken til skadene er i dette tilfellet antatt å være manglende musesikring. Det er altså tale om en eldre bolig hvor oppgradering og utbedring av musesikring er påregnelig. Det er – ifølge kjøpers takstmann – ikke slik at årsaken til skaden er avvik fra dagjeldende forskrift og byggeskikk. Så vidt nemnda forstår saken er selve det skadeomfanget som er lagt til grunn, forholdsvis beskjedent. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det her ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, selv om det skulle legges til grunn at utbedringskostnadene er en del høyere enn det som ble antatt i den første taksten".

Til sammenligning er boligen i vår sak noe nyere og kledningen er lagt ny i 2005, men uten opplysninger om at musebånd ble montert. Forholdet som er avdekket er etter dette innenfor den risikoen som kjøper overtok ved kjøpet av boligen.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder. Nemnda er følgelig kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).