

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-181

6.3.2019

**Protector Forsikring ASA**

### **WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)**

Skjeggkre – opplyst om "*små insekter (muligens sølvkre)*" – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo fra 2002 ble solgt "som den er" for kr 6,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.18. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst om tidligere observasjoner av små insekter som muligens kunne være sølvkre. Tre dager etter budaksept mottok selger en e-post fra styret hvor det ble opplyst om skjeggkre i sameiet. Selger videreformidlet etter kontraktsigneringen informasjonen fra styret til kjøper. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, og krevde kostnadene til sanering og verditapet dekket av selskapet. Selskapet bestred ansvar, og anførte bl.a. at skjeggkre ikke utgjorde et verditap, og dermed heller ingen mangel. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 600 000 i verditap, samt kostnader for sanering og utbedring av skjeggkre.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 2002.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 2013. På skjemaets spørsmål om kjennskap til om "*det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende*" var det svart "ja", og bemerket:

Noen få tilfeller av små insekter (muligens sølvkre). Anslår ca 10 observasjoner på de 4,5 årene vi har bodd der, og oppleves ikke som et problem av oss.

Kjøper har forklart at selger ble spurt på privatvisning om det var påvist skjeggkre i leiligheten, noe selger skal ha benektet.

Kjøper la inn bud før fellesvisning, og boligen ble solgt "som den er" for kr 6 150 000 ved budaksept den 7.6.18.

Den 10.6.18 mottok selger en e-post fra styret i sameiet hvor det ble opplyst om skjeggkre. Ifølge selskapet var ikke selger kjent med skjeggkre på et tidligere tidspunkt.

Kjøpekontrakten er datert 22.6.18. Etter kontraktsignering opplyste selger om e-posten fra styret og dens innhold.

Kjøper innhentet rapport fra Mycoteam datert 13.11.18, hvor det bl.a. fremgikk at:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 50 feller i forhold til vår anbefaling på 35 feller. Eksponeringstiden var 31 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet. Analysene har vist at det var 88 % nymfer og 12 % voksne individer. Det er

funnet 13 skjeeggkre på opptil 5 mm (26 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 30 skjeeggkre på 5-10 mm (61 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 12 voksne individer med en alder over 1,5 år (12 %).

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reprodukerende skjeeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Kjøper innhentet en fornyet verdivurdering av boligen datert 3.1.19, hvor takstmann Ø. fastslo et verditap ved boligen som følge av skjeeggkre på kr 600 000.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selgers opplysningsplikt gjaldt frem til overtakelse, og at oppdagelsen av skjeeggkre i tidsrommet mellom budaksept og overtakelsen var omfattet av avhl. § 3-1. Selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om problematikken, og avviket var uansett så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende verditapet og kostnader til sanering av leiligheten, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

**Selskapet** har avvist ansvar. Selskapet har bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdene, og at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at slik saken var dokumentert, var det ikke holdepunkter for at selger kjente til skjeeggkre før budaksept, jf. avhl. § 3-7. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Om dette har sekretariatet i sin vurdering uttalt:

Slik vi forstår faktum i denne saken, ble deres bud på eiendommen akseptert av selger den 08.06.18. Kjøpsavtalen var på dette tidspunkt inngått. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at selger var kjent med forhold utover det opplyste (skjeeggkre) før dette tidspunktet. Ifølge selskapet fikk selger e-post fra styret den 10.06.18 som inneholdt informasjon om at det var avdekket skjeeggkre i bygningen. Dette var følgelig etter at det var inngått avtale om salg av eiendommen, og vil dermed ikke ha betydning for selgers opplysningsplikt i forkant av salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda tiltrer dette, og kan heller ikke på annet grunnlag se at foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Deretter er det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Om dette har sekretariatet uttalt følgende i sin vurdering:

Opplysninger i egenerklæringsskjema gir etter vårt syn uttrykk for selgers subjektive kunnskap om eiendommen. Vurderingen av om det er gitt en uriktig opplysning må dermed ses i lys av selgers kunnskap, jf. bl.a. FinKN-2017-677. Som nevnt over er det ikke fremlagt dokumentasjon som er egnet til å belyse om selger har vært kjent med forhold utover det opplyste, og om han dermed har gitt uriktige opplysninger ved utfyllingen av egenerklæringsskjemaet.

Også dette kan nemnda fullt ut tiltre.

Til slutt blir det 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 til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Med utgangspunkt i tidligere nemndspraksis, jf. særlig FinKN-2018-694, skal det foretas en helt konkret vurdering av om den aktuelle skjeggkre forekomsten er å anse som en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda viser først til at kjøper har fremlagt en verdi- og lånetakst datert 3.1.19, der takstmann Ø. har lagt til grunn at forekomsten av skjeggkre medfører et verditap på kr 600 000. Takstmann Ø. har vist til at beløpet er et *"skjønnsmessig vurdert avslag for forekomst av skjeggkre med referanse til Mycoteam rapport (...) datert 13.11.18"*. Isolert sett utgjør dette ca. 9,75 % av kjøpesummen, og det kan hevdes at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen dermed er oppfylt. Som nemnda påpekte i FinKN-2018-694 bør det imidlertid utvises en viss tilbakeholdenhet med å legge avgjørende vekt på et slikt estimat:

Nemnda finner videre grunn til å bemerke at en verdivurdering fra en takstmann i et tilfelle som dette må vurderes i lys av det spesielle forhold takstmannen er bedt om å vurdere. Takstmann G. sin vurdering og konklusjon illustrerer da også at vurderingen både inneholder et betydelig element av skjønn og til en viss grad baserer seg på en subjektiv oppfatning av hva en mulig fremtidig budgiver tenker om skjeggkreene.

...

I lys av det nemnda har uttalt over om at folks tålegrense for skadedyr som skjeggkre må antas å kunne variere noe, mener nemnda det bør utvises en viss tilbakeholdenhet med å uten videre legge til grunn rapporter fra takstmenn og andre for så vidt gjelder den estimerte verdiforringelse grunnet skjeggkre. Nemnda ser i denne sammenheng heller ikke bort fra at det kan skje en utvikling i tålegrensen i alminnelighet for så vidt gjelder skjeggkre. Uten at nemnda har grunnlag for å vurdere selskapets anførsel om at 50 % av alle boliger i fremtiden vil kunne ha skjeggkre, må det være klart at økt utbredelse av et slikt skadedyr vil kunne påvirke vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, særlig i relasjon til kjøpers forventninger.

Nemnda mener uttalelsen er dekkende også for herværende sak, og vurderer derfor takstmann Ø. sitt anslag som kun som ett av flere momenter i den samlede vesentlighetsvurderingen.

Nemnda har videre merket seg Mycoteams rapport fra 13.11.18, der det ved bruk av 50 limfeller over en periode på 31 døgn ble fanget totalt 45 skjeggkre, hvor 88 % var nymfer og 12 % var voksne individer. Vurderingen er at boligen har en *"godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon"*. Bekjempelseskostnadene er angitt til anslagsvis kr 64 591 inkl. mva.

Det er for nemnda noe uklart om takstmann Ø. har beregnet verdiforringelsen med utgangspunkt i det laveste nivå av skjeggkre som kan oppnås etter rimelige utbedringstiltak. Takstmann Ø. har riktignok vist til Mycoteams rapport, men ikke eksplisitt omtalt bekjempelsestiltak. Som nemnda også har påpekt i FinKN-2018-694, vil skaden – mangelen – i denne type saker være det verditapet som ligger i det nivået av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak. Nemnda ser at dette ikke nødvendigvis vil være like enkelt å beregne i alle type saker, men etter nemndas oppfatning bør en sakkyndig som skal fastsette dette verditapet, for eksempel megler eller takstmann, som et minimum få tilgang til foreliggende opplysninger om bekjempelsestiltak – og ev. hva som kan oppnås med disse tiltakene – før vurderingen utarbeides.

Nemnda viser videre til at kjøpers forventninger i lys av hva som ble opplyst ved salget er et sentralt forhold ved det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen. I dette tilfellet hadde selger altså krysset av for "ja" i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til om *"det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende"*. I tillegg var følgende bemerket:

Noen få tilfeller av små insekter (muligens sølvkre). Anslår ca 10 observasjoner på de 4,5 årene vi har bodd der, og oppleves ikke som et problem av oss.

Nemnda legger til grunn at det må foretas en helt konkret vurdering av hvilken betydning en slik risikopplysning skal gis i vesentlighetsvurderingen. Både selve ordlyden i den avgitte opplysningen, samt konteksten, vil kunne trekkes inn.

På den ene siden mener nemnda at det i dette tilfellet må tas i betraktning at opplysningen omtaler relativt få observasjoner av insekter over et langt tidsrom, og at selger dessuten uttrykker usikkerhet om hva slags insekter det var tale om.

På den andre siden er det tale om en nokså konkret risikopplysning. Utbredelsen av skjeggkre har etter hvert fått bred omtale i media, og i lys av selgers usikkerhet omkring insektets art kan det ikke ha fremstått som en helt fjerntliggende mulighet for kjøper at det her var tale om skjeggkre.

Under enhver omstendighet mener nemnda opplysningen innebar en oppfordring for kjøper til å undersøke forholdet nærmere. Nemnda viser i denne sammenheng til selskapets tilsvarende klagen datert 15.8.18, der følgende fremgår:

Det er for selskapet kjent at kjøper kuppet boligen før visning, samt at de ikke stilte spørsmål til selger relatert til dette med insekter. Kjøper har derfor heller ikke foretatt nærmere undersøkelser, så vidt bekjent for selskapet, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda kan ikke se at dette er imøtegått fra kjøpers side, og legger derfor til grunn som sannsynliggjort at kjøper, til tross for den nevnte risikopplysningen, prioriterte en rask avtaleinngåelse foran ytterligere undersøkelser. Dette må kjøper bære risikoen for.

Nemnda har vært i tvil, men har etter en samlet vurdering av ovennevnte forhold og momenter kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det foreligger etter dette ingen mangel.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).*