

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-430

29.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Sølvkre – kjøpelyte? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført 1978 ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper sølvkre, og anførte at forholdet måtte ha vært kjent for selger og at avviket uansett var vesentlig. Det ble fremsatt krav om prisavslag tilsvarende saneringskostnadene og antatt verditap. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med sølvkre og at forholdet kunne utbedres til svært begrensede kostnader. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 501 500, samt erstatning på kr 33 070.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sølvkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1978. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Bad fra 2014

...

Flislagt bad med varme i gulv pusset opp i 2014. Badet består av baderomsplater og fliser på gulv. Veggmontert wc, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

...

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Lavblokk oppført i 1977, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Selveierleilighet beliggende i 1. etasje entre, bad, soverom, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Hvit profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Bad med baderomsplater på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

...

Flislagt gulv med gulvvarme.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badegulv. Gulvet har ikke fall. Muligens lokalt fall ved sluk, dette er ikke kontrollert. Sluk er under dusjkabinett og derfor ikke kontrollert.

Baderomsplater på vegger.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Badet ble pusset opp i 2013 i regi av eier. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, iflg NBIs levetidstabell.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013. I skjemaet ble det videre opplyst at *"Badet ble pusset opp i 2014"* av faglærte, og at det forelå noe dokumentasjon på arbeidene.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 000 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 16 972 ved kjøpekontrakt datert 15.6.18, og overtatt av kjøper den 20.7.18.

Den 24.8.18 fremsatte kjøper reklamasjon over bl.a. sølvkre. Kjøper engasjerte takstmann E., som i rapport av 19.9.18 bl.a. skrev at:

Sølvkre trives best i fuktige omgivelser, f.eks. på bad og kjøkken, men kan oppdages i alle rom i boligen. Sølvkre er lyssky og gjemmer seg gjerne i sprekker og små hull når det er lyst i rommet. Man oppdaget gjerne sølvkre når man kommer inn i et mørkt rom og skrur på lyset, da flykter sølvkrete og gjemmer seg. Funn av sølvkre kan også være en indikasjon på at det er fukt eller råte problemer i boligen. Det ble på befaringsdagen utført fuktmålinger med Protimeter i tilstøtende vegger for bad, uten at det ble avdekket unormale verdier. Det ble også målt relativ fuktighet av innelufta i leiligheten. Relativ fuktighet (RF) ble målt til 66 % ved temperatur på 20,5 grader celsius, dette ansees som normal luftfuktighet.

...

Med bakgrunn i antall individer som er fanget samt størrelsen på de, ansees det som meget sannsynlig at sølvkre har hatt tilhold i boligen i minimum 9 mnd. – 1 år.

...

Omfanget av dyrene må kartlegges videre ved bruk av limfeller med åte, samt en grundig rengjøring av innvendige overflater. Det finnes i dag ingen sikker måte å få eliminert bestanden på, men ved grundig rengjøring av alle gulv overflater med støvsuger, samt en tetting av overgangen gulv til vegg og montering av en avfukter i boligen vil man kunne oppnå et godt resultat over tid. Det gjøres oppmerksom på at utbedringen av sølvkre kan ta lang tid og det er ikke mulig å garantere at bestanden blir borte. Dersom hjemmelshaver skulle velge å selge boligen nå, er hun nødt til å opplyse om funn av sølvkre, det natas da at boligen ikke vil få den samme oppmerksomheten som øvrige boliger i markedet.

...

En økonomisk konsekvens av dette vurderes:

Dersom boligen ble forsøkt solgt med de opplysningene som nå foreligger, vil selger regne med en svakere interesse i markedet, samt at hun måtte regne med å gå betraktelig ned i pris. En evt. kjøper ville også tatt forbehold om saneringskostnadene ved et evt. bud. Saneringskostnadene i rapporten er beregnet som et minimum av tiltak av det som må til. Det legges til grunn at boligen vil bli forsøkt solgt med den samme prisantydningen som da hjemmelshaver kjøpte, kr 3 000 000,-.

Boligen ble solgt i Juli 2018 for kr: 3 000 000,-

Antatt markedsforringelse, 8 % er lik 240 000,-

Utbedring og saneringskostnader kr: 261 500,-

Totalt vurderes en verdisenkning på leiligheten til kr: 501 500,- som gir en verdiforringelse på ca 17 %

Antatt ny markedsverdi med de opplysningene som foreligger: kr 2 500 000,-

I analyserapport av 4.10.18 bekreftet Mycoteam at innsendte limfeller, som hadde vært plassert på badet, viste fangst av sølvkre. Selskapet engasjerte deretter Mycoteam som befarte leiligheten. Fra inspeksjonsrapport datert 5.11.18 hitsettes:

Både med grunnlag i innsendte limfeller til Mycoteam og sølvkre sett i limfellene på stedet er det en relativ høy aktivitet i leiligheten.

...

I slike tilfeller der det ikke registreres logiske steder der sølvkreene kan ha opphold, har det vist seg at det enten er mikromiljøer man ikke kommer til med fuktmålinger og/eller at det er arnesteder for reproduksjon i tilstøtende leiligheter og hvor de følger rørføringer/- innkassinger eller via andre utettheter. For å kunne få en bedre oversikt over aktiviteten, samt kunne utelukke eventuelle lokaliteter for aktivitet, anbefaler vi følgende generelle tiltak:

-Tett omkring avløpet som går ned i påstøpen under vasken.

-Rengjør godt i sluket under dusjkabinettet.

-Demonter fronten til dørterskelen til baderommet og tett kantsoner mot omlegg banemembran og tilstøtende vegger.

-Det må settes ut limfeller i hele leiligheten med en tetthet på ca én per 2m² i alle rom for å registrere aktiviteten og hvor de minste nymfene har tilhold. Limfellene må stå ute i ca 3-4 uker.

-Med grunnlag i de registrerte forhold må det gjøres en nærmere vurdering av hvor sølvkreene har sine arnesteder og det må vurderes videre tiltak med grunnlag i dette.

-Det kan på et tidspunkt være aktuelt å foreta en begrenset bruk av gift, men dette må i så fall rettes inn mot arnestedene. Generell bruk av gift i leiligheten er ikke å anbefale ut fra inneklimatehensyn og er heller ikke et hensiktsmessig tiltak.

...

En slik skissert gjennomføring vil da komme på ca. 25.000,- pluss mva. Det er også lagt inn kostnader hvis det med grunnlag i full kartlegging av sølvkreaktiviteten viser seg at det er fornuftig og behov for en begrenset bruk av insektgift.

Ifølge selskapet var selger ukjent med sølvkre i boligen.

Kjøper har anført mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at omfanget var betydelig, det var usikkert om det var mulig å bli kvitt populasjonen, og at det ikke ble gitt opplysninger som kunne indikere forholdene ved salget. Det ble videre anført at takstmann E.s rapport måtte legges til grunn ved mangelsvurderingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene og anslått verditap på til sammen kr 501 500, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for juridisk og sakkyndig bistand i anledning saken på kr 33 070, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at Mycoteams rapport måtte legges til grunn ved mangelsvurderingen, og at avviket dermed ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selger var for øvrig uvitende om at det var sølvkre i boligen i forkant av salget, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, konkluderte sekretariatet med at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om at det er sølvkre i boligen. Nemnda bemerker at det fremstår som påfallende at selger ikke har vært kjent med forholdet da kjøper oppdaget sølvkre kort tid etter overtakelsen av boligen. Det fremgår av Mycoteams rapport som er utarbeidet i oktober 2018, altså omkring fire måneder etter at kjøpekontrakten ble inngått, at sølvkreene antas å ha vært til stede i boligen i minst ett år. Etter praksis må det imidlertid foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens

faktum for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. I lys av dette kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt.

Nemnda går deretter over til å vurdere spørsmålet 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. 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.

For så vidt gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn i retts- og nemndspraksis at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Dette er imidlertid kun et utgangspunkt, og det er tilfeller hvor det kvantitative elementet er funnet å være oppfylt selv om kostnadene utgjør en lavere andel av kjøpesummen enn dette.

I sekretariatets vurdering heter det følgende om vesentlighetsvurderingen, herunder det kvantitative elementet:

Rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn i vurderingen, jf. bl.a. FinKN-2016-293 og FinKN-2018-063. I vurderingen av om avviket er vesentlig kan også dokumentert verdiforringelse hensyntas. Dette fordrer imidlertid at det er sannsynliggjort at forholdet ikke fullgodt lar seg utbedre, slik at det gjenstår et restlyte også etter at forsvarlige tiltak er utført. Se til sml. FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528.

Slik saken er dokumentert finner vi å legge til grunn at sølvkre kan bekjempes, og fremlagt verdivurdering tar heller ikke høyde for ev. restlyte etter utbedring. Se til sml. FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694. Vurderingen av om avviket er kvantitativt tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel, må dermed bero på utbedringskostnadenes størrelse målt opp mot kjøpesum, ref. over.

Partene fremstår uenige om hvilken fagkyndigvurdering som skal legges til grunn i saken. Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse, og har ikke grunnlag til å vurdere hvilken fagkyndigvurdering som er korrekt. Saken må avgjøres etter alminnelige bevisregler. I tilfeller hvor det er uenighet mellom fagfolk, følger det av nemndas praksis at rimeligste utbedringsmetode legges til grunn. Bevisbyrden påhviler kjøper. Se bl.a. FinKN-2016-076, FinKN-2016-293 og FinKN-2015-020.

Vi har etter en konkret vurdering ikke funnet klare holdepunkter for å fravike nemndas praksis, og legger dermed rapporten fra Mycoteam til grunn. Avviket er dermed langt under den terskelen som er lagt til grunn som tilstrekkelig i retts- og nemndspraksis. Vi kan heller ikke se at det foreligger tunge kvalitative momenter i saken som kan tillegges avgjørende vekt.

Slik saken er dokumentert, er dermed vår vurdering at det ikke foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er fullt ut enig i det sekretariatet her fremholder. Nemnda er følgelig kommet til at det er Mycoteams rapport som må legges til grunn for vurderingen i saken. Utbedringskostnadene utgjør da omkring kr 25 000 pluss merverdiavgift, noe som sett i lys av at det må legges til grunn at sølvkreene kan bekjempes, må medføre at leiligheten ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).