

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-793

4.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Sølvkre – verdiminus/kjøpelyte? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Oslo oppført i 1998 ble solgt "som den er" for kr 2,91 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.17. Ved innflytting oppdaget kjøper et insekt i boligen. Etter hvert ble kjøper klar over at dette var sølvkre, og reklamerte til selskapet i april 2018. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at selger ikke hadde kjennskap til sølvkre, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader på kr 371 500 og tapt markedsverdi på kr 557 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sølvkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1998.

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

Koselig enebolig over ett plan med 3 soverom.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 910 000 ved kjøpekontrakt datert 30.8.17, og overtatt av kjøper den 1.11.17.

Kjøper oppdaget samme dag hun "*vasket seg inn i huset*" den 1.11.17 et insekt i boligen. Hun forsto ikke da hva dette var, men etter innflytting så hun flere insekter. Utover våren 2018 ble hun klar over betydningen av dem, og at det kunne være tale om skjeggkre/sølvkre. Det ble deretter sendt reklamasjon til selskapet.

Kjøper innhentet rapport fra Rentokil datert 21.4.18:

Ble utplassert feller i alle rommene for å detektere mot skjeggkre/sølvkre. I tabellen er det registrert antall feller og fangst. Det ble ikke gjort funn av skjeggkre i fellene. (...)

Det ble registrert stor aktivitet i hele huset, som viser tegn på litt høy fuktighet i lufta.

Takstmann E. utarbeidet rapport datert 12.6.18:

Rentokil har vært på befaring i boligen. I rapporten fra Rentokil, datert 21.04.2017 fremkommer det funn av 27 voksne individer og 335 nymfer. Funnene ble avdekket ved bruk av limfeller. Med bakgrunnen i antall individer som er fanget, ansees det som meget sannsynlig at sølvkre har hatt tilhold i boligen 1 - 2 år.

Selv om aktivitet av sølvkre ikke medfører betydelig skade i vanlige bolighus innebærer forekomsten av disse insektene innendørs en klar psykisk belastning for beboerne, av flere årsaker.

(...)

Omfanget av dyrene må kartlegges videre med 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 en 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.

(...)

Boligen ble solgt i august 2017 for kr 2 910 000

Antatt markedsforringelse 14 % er lik kr 407 400

Saneringskostnader ved limfeller kr 150 000

Totalt vurderes en verdisenking på boligen til: kr 557 000 som gir en verdiforringelse på ca 19 %

Antatt ny markedsverdi med de opplysninger som foreligger: kr 2 350 000

Kostnadene for sanering ble beregnet til kr 371 500 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt e-post datert 2.5.18 fra vaskefirmaet selger benyttet til utvask:

Vedrørende flyttevask av (adresse) for (selger).

Vår renholder så ikke noe til noen insekter under flyttevasken!

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser om at i den tiden de har bodd i boligen har det ikke vært noen tegn til slike kryp i huset.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger trolig hadde sett dyrene, men unnlatt å opplyse om dette. Videre tilsa størrelsen på utbedringskostnader og verditapet at det forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Kjøper har krav på forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditap og kostnader til sanering, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for fagkyndigutgifter og dokumentavgift.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke hadde kjent eller måtte kjent til sølvkre i boligen, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte selskapet at det var uklart hva som var årsaken til forekomst av sølvkre, og at sølvkreene i seg selv ikke kunne utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om opplysningssvikt. Sekretariatet har i sin uttalelse lagt til grunn følgende:

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91)

s. 90. Etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 er det i tillegg et vilkår at eventuelle tilbakeholdte eller uriktige opplysninger har innvirket på kjøpsavtalen.

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. FinKN-2014-304. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Selger har forklart at de ikke har hatt kjennskap til kryp i boligen. Vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at selgers forklaring ikke stemmer. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Det følger av nemndspraksis at svar på spørsmål i egenerklæringsskjemaet er å regne som svar på hva selgeren faktisk kjenner til. Det er ikke en objektiv beskrivelse av eiendommens tilstand, se FinKN-2014-180 og FinKN-2018-241. Ettersom det ikke er dokumentert at selger har besvart spørsmålet om skadedyr mot bedre vitende, foreligger det ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til denne vurdering og konklusjon.

Kjøper har i brev av 24.9.19 bl.a. vist til at omfanget av sølvkre er betydelig, noe nemnda i og for seg er enig i. Nemnda bemerker imidlertid at det for vurderingen etter avhl. § 3-7 må legges adskillig vekt på at inspeksjonsrapporten fra Rentokil er fra april 2018, mens overtakelsen var november 2017. Selv om den fremlagte SMS-en om klage på utvasking omtalte "*døde, inntørkede innsekre i kjøkkenskuff*", er det ikke holdepunkter for et så stort omfang av sølvkre som kjøper har vist til før etter ca. fem måneder etter overtakelsen. Dette lange tidsrommet får betydning for kunnskapsvurderingen etter avhl. § 3-7. Nemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og kan ut fra dokumentene ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger om sølvkre fra selgers side.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjelder utbedringskostnader, har sekretariatet i sin uttalelse bl.a. vist til følgende:

Utbedringsmetode og kostnader fremstår som usikre ettersom skadeårsaken ikke er avdekket. Vi kan derfor ikke legge utbedringsmetoden som er skissert, eller kostnadene som er tilknyttet arbeidene, til grunn.

Dette er nemnda enig i. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort utbedringskostnader knyttet til sanering for et så stort beløp som kr 371 500 inkl. mva.

Med hensyn til det anførte verdiminuset for boligen, uttalte nemnda i FinKN-2018-809 at "*noen verdiforringelse vil det normalt ikke være tale om ettersom sølvkre som skadedyr i utgangspunktet kan elimineres*". Nemnda kan ikke se at denne saken står i noe annet lys, og finner derfor at sølvkre ikke utgjør noe varig verdiminus slik som anført fra kjøpers side. 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, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).