

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-933

18.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – opplysningsplikt om sølvkre? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1979 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper den 14.12.18. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr i boligen. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen skjeggkre, og reklamerte til selskapet. Selger forklarte at de hadde sett "noe kre, trolig sølvkre", men at de ikke så på dette som noe problem. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det ikke forelå et vesentlig verdiminus. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 619 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1979.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en "*flott enebolig*" med "*moderne standard*".

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.9.18, og overtatt av kjøper den 14.12.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte til selskapet den 25.1.19.

Kjøper innhentet en uttalelse fra Anticimex datert 20.3.19, hvor det bl.a. fremgikk:

Vi mener at man stort sett har skjeggkre i flere år før de har bygget opp en slik bestand at de blir oppdaget. Et veldig forenklet regnestykke forklarer hvorfor man gjerne oppdager skjeggkreene 3-5 år etter at de har etablert seg.

I en vanlig norsk bygning bruker skjeggkre nærmere 3 år på å utvikle seg fra en nyklekket nymfe til et voksent kjønnsmodent individ.

Kjøper engasjerte N. Skadedyrkontroll, som i rapport datert 29.3.19 bl.a. uttalte:

Resultatet av kartlegging viser en estimert fangstverdi på over 19,19 for hele boligen. Det ble lagt til grunn fangst av 66 skjeggkre i perioden på 12 utvalgte rom. Av disse individene ble det lagt til grunn at majoriteten 56 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer).

Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 3 år gammel populasjon.

Kostnader for punkt 1 er ikke vurdert av undertegnende, men markedspris pr. kvm "flyttevask" er kr 50 På bakgrunn av dette estimert en kostnad på kr 9 000.

Kostnaden for punkt 2 er estimert å ha en engangskostnad på Kr 25 000.

Beboer har dekning på sin innbo forsikring hos S. som dekker kostnader til reduksjon av bestanden opp til kr 50 000. Egenandelen er kr 3 000.

Kostnader for punkt 3 må det innhentes en byggkyndig takstmann til å vurdere for nøyaktige kostnader. Microklimatiske forhold i konstruksjon må avdekkes og utbedres. Luftfuktigheten må måles på kritiske punkter. Det legges til grunn et estimat på kr 25-30 000.

Kostnader for punkt 4 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 7 000. Estimert 2 årlige besøk.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har etter overtakelse i 2015 registrert noe kre, trolig sølvkre, men dette var sjelden og det var kun tale om et par stykker. Selger så ikke på dette som noe problem og det er ikke registrert noe de siste to årene. Selger har vært i permisjon og derav mye hjemme de siste årene.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 619 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte antatt verdiforringelse og bekjempelseskostnader.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdet, og at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at selger må anses å ha misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og bl.a. vist til følgende uttalelse i til LA-2018-144683:

Lagmannsretten bemerker innledningsvis at den finner det klart at dersom selgerne i sin eiertid hadde observert sølvkre/skjeggkre inne i boligen, skulle dette vært opplyst i forbindelse med salget. Det anses ikke tvilsomt at dette er opplysninger kjøperne hadde grunn til å regne med å få.

Nemnda har for sin del funnet vurderingen vanskelig. Det følger av tidligere nemndspraksis at selger ikke har opplysningsplikt om et mindre omfang av insekter/sølvkre i boligen. I Agder lagmannsretts dom LA-2018-144683 er det fremholdt at lagmannsretten *"finner det klart at dersom selgerne i sin eiertid hadde observert sølvkre/skjeggkre inne i boligen, skulle dette ha vært opplyst i forbindelse med salget"*. Nemnda deler lagmannsrettens vurdering av at selger har opplysningsplikt om at det er observert *skjeggkre* i boligen. Dersom selger har observert *insekter/sølvkre* uten at det er holdepunkter for at omfanget er nevneverdig stort og/eller det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det kunne være skjeggkre eller et annet skadedyr, er nemnda av den oppfatning at det ikke nødvendigvis foreligger en opplysningsplikt om dette.

I dette tilfellet har selger opplyst å ha registrert *"noe kre, trolig sølvkre"*, men at dette var sjelden, og det var kun tale om et par stykker. Dessuten opplyses det at selger ikke har registrert noe de siste to årene. Etter en samlet vurdering har nemnda, under tvil, kommet til at det ikke foreligger

en opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det legges avgjørende vekt på selgers opplysning om at siste observasjon av kre fant sted for to år siden, at det selv da kun var tale om et par stykker, samt at selger oppfattet det som "trolig" sølvkre. I lys av disse opplysningene kan heller ikke innvirkningskriteriet i bestemmelsene anses oppfylt.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, finner nemnda at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Det er ikke fremlagt vurdering av takstmann eller megler om betydningen av skjeggkre i dette tilfellet, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for på skjønnsmessig grunnlag å legge til grunn et varig verditap som sammen med utbedringskostnadene overstiger vesentlighetsterskelen slik denne er fastslått i Høyesteretts praksis. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen endrer ikke dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

