

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-39

27.1.2020

AmTrust Europe Limited

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

21 år gammelt bad – sølvkre – opplysningsplikt? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1998 ble solgt "som den er" for kr 5,77 mill., og overtatt av kjøper den 15.1.19. Etter overtakelsen oppdaget kjøper sølvkre i boligen. Ved nærmere undersøkelser av fagkyndige ble sølvkre i all hovedsak funnet på baderommet og årsaken ble antatt å være fuktproblematikk. Etter kjøpers reklamasjon innrømmet selger at det *"fra tid til annen har vært sølvkre på badegulvet"*, og at de hadde sett sølvkre *"innimellom"*. Kjøper anførte bl.a. at selger skulle ha opplyst om sølvkre ved salget, og krevde dekket utbedringskostnader for rehabilitering av badet. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke hadde plikt til å opplyse om sølvkre, og at rehabilitering av badet i alle tilfeller var påregnelig. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 365 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet oppført i 1998. I forkant av salget ble kjøper bl.a. gjort kjent med prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Bad I Nyere baderomsinnredning

Pent flislagt baderom med moderne innredning fra 2015. Innredningen består av servant med skuffeseksjon og speilskap med overlys. Blandebatteri i dusj/badekar fra 2018. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Det ble påvist ett kabelbrudd på baderom i 2012 som ble rettet opp som en forsikringssak av borettslaget. Det ble samtidig byttet ut termostatt for varmekabler.

Det registreres 1 oppsprukket flis, 7 x fliser med riss og stedvis bom ved terskel. Målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 16 mm med en avstand på 106 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 20 mm. Varmekabel er ikke funksjonstestet. Ingen synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel. Tilstandsgrad settes grunnet registrert sprekk/-riss og stedvis bom i fliser. TG:2

Overflater med normal brukslitasje. det er foretatt ett fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder med normale utslag. TG:1

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2006. Selger svarte *"nei"* på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. skadedyr som f.eks. skjeggkre, rotter, mus og maur. Det ble videre opplyst om montering av nytt servantskap på badet i 2015 av faglærte.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 5 770 000 ved kjøpekontrakt datert 5.12.18, og overtatt av kjøper den 15.1.19.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper sølvkre i boligen. Kjøper engasjerte A., som i sin rapport datert 5.4.19 bl.a. uttalte:

Kontroll av limfeller. Kun sølvkre i feller, ingen skjeggkre. Finner ingen sølvkre andre steder enn i forbindelse med bad. Det sitter ett dyr i felle rett på utsiden av badet, ellers er resterende dyr fanget inne på bad; 18 i felle til venstre for dørterskel, 27 i felle til høyre for terskel under badekar, og 5 i felle inn i rommet ved vaskemaskin. Ut fra dette vil jeg konkludere med at dyr kommer ut fra åpninger i terskel, samt sprekker i fuge under badekar. Jeg fant ikke sølvkre på kjøkken, men da det er fastmonterte sokkellister, er det vanskelig å komme inn og kontrollere de områdene der de eventuelt ville likt seg best. Det var dog ingen dyr i fella ved varmtvannsbereder, eller bak kjøleskap.

Jeg vil karakterisere forekomsten av sølvkre her som middels til høy, sammenliknet med andre tilfeller.

(Kjøper) påpeker at de ser mange dyr utenom fellene også, og jeg forklarer at dette er helt normalt. Kun bruk av limfeller er mer som en monitorering å regne enn en bekjempelse.

For å sanere sølvkre kan man bruke flere metoder; uttørking, åtebehandling eller kjemisk behandling.

Den beste akutteffekten får man ved bruk av insektmidler. En behandling kan være nok, men det bør følges opp med fuktreduserende tiltak (høy effekt på gulvvarme), kontroll med limfeller, og eventuell etterbehandling med åte. Når bestanden er slått ned, er tetting av fuger og terskler å anbefale.

Pris på et saneringsprogram der vi starter med én kjemisk behandling og deretter 2 kontroller med åte og limfeller vil ligge på kr 7 200 pluss MVA. Skulle det vise seg å være behov for flere behandlinger, må eventuelt ny pris utarbeides.

Tetting av terskel og sprekke i fuger kan jeg ikke gi noen pris på, da jeg ikke er håndverker som kan ta på meg ansvaret for at dette blir fagmessig godt utført.

Kjøper engasjerte deretter firma B. for en vurdering av nødvendige tiltak på baderommet. Fra deres uttalelse hitsettes:

Sølvkre lever i de fleste hus og boliger, noen har fler enn andre mest pga fuktige tilværelser. Hos deg målte jeg meget høy fuktighet i hele badegulvet, antar det er veldig lite fall, Ikke tilstrekkelig fall på undergulv. Da blir vann liggende ovenpå membran og renner ikke til sluk. Vil tro det er en årsak til sølvkre hos deg.

Det er ingen lett og enkel måte å bli kvitt de, men en rehabilitering av bad med riktig og godt fall er et utgangspunkt for bedring.

En total-rehabilitering av badet koster mellom kr 300-350 000.

Selger ga følgende forklaring til selskapet:

Det er ikke klart for oss hva dette forholdet består i. I det første varselet var det kun oppgitt "skjeggkre", mens det nå er angitt at det var "store mengder sølvkre kort tid etter overtagelsen" i leiligheten. Vi har aldri sett noen skjeggkre i leiligheten, og har heller aldri hatt "store mengder" sølvkre.

Det vi kjenner til er at det fra tid til annen har vært sølvkre på badegulvet. Det har vi aldri oppfattet som store mengder, og vi har heller ikke sett på det som noen plage. Styreleder kjenner til dette fordi vi snakket med ham og enkelte andre beboere i etterkant av at vi først ble oppmerksomme på det. Dette var en gang vi kom hjem fra ferie, vi tror det var i 2015. Vi søkte på nettet for å finne ut mer om hva det var, og skjønnte fort at det var sølvkre. Vi fikk kjennskap til at flere andre i borettslaget også hadde sølvkre på badet, styrelederen inkludert. Da det ikke var snakk om store mengder, slo vi oss til ro med det, siden det ikke utgjorde noen stor plage for oss. Vi leste på nettet at man kunne "jage dem vekk" ved å ha lyset på om natten, men prøvde det bare en kort periode. Dette diskuterte jeg med styrelederen den gangen, slik han skriver i sms-en som er gjengitt i klagen.

Senere har vi bare registrert sølvkre innimellom, da de har holdt seg unna når det var rent på badet. Det var særlig etter lengre fravær ved ferier osv at de kunne dukke opp igjen i mindre antall. Vi har ikke oppfattet dette som noen plage, og har heller ikke hatt inntrykk av at andre i borettslaget har sett på det som noe problem.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde vært kjent med sølvkre, og at avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 365 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12, og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 350 000 kostnader til renovering av badet, kr 9 000 saneringstiltak og kr 6 000 i takstutgifter.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger ikke hadde vært kjent med sjenerende mengder sølvkre som var omfattet av opplysningsplikten, og sett i lys av det samlede opplysningsbildet var avviket uansett ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at selger skulle ha opplyst om sin kjennskap til sølvkre i boligen iht. avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2018-809 og FinKN-2019-798. Sekretariatet utmålte prisavslaget skjønnsmessig etter fradrag for standardheving til kr 60 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering 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 viser til at 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 eller 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 imidlertid nemnda av den oppfatning at det ikke nødvendigvis foreligger opplysningsplikt om dette. Det må derfor foretas en helt konkret vurdering av omfang og hyppighet for så vidt gjelder selgers observasjoner av sølvkre.

Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at opplysningsplikten må anses misligholdt i dette tilfellet. Det legges særlig vekt på at observasjonene av sølvkre har hatt en viss frekvens over et lengre tidsrom, og heller ikke stanset helt opp. Videre legges det noe vekt på at selger var kjent med at flere andre i borettslaget også hadde sølvkre på badet, og at forholdet ble diskutert bl.a. med styreleder. Det anses etter dette å foreligge tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, og sett hen til forholdets art og omfang anses innvirkningskriteriet oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12, mener nemnda at det må tas utgangspunkt i hva som er dokumentert av konkrete kostnader til bekjempelsen av sølvkre. Nemnda mener det er noe uklart hva dette består i, ved siden av utgiften til sanering på kr 9 000 inkl. mva. I rapport av 5.4.19 fra A. Skadedyrkontroll AS pekes det på et behov for *"fuktreduserende tiltak"*, herunder *"tetting av terskel og sprekk i fuger"*, mens rørlegger A. i e-post av 7.5.19 viser til at *"rehabilitering av bad med riktig og godt fall er et utgangspunkt for bedring"* av problemet med sølvkre. Tatt i betraktning at de fleste rehabiliterende tiltak på badet vil medføre en standardheving, har nemnda kommet til at sekretariatets skjønnsmessig utmåling av

kr 60 000 er noe høyt. Etter en samlet vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 30 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Nemnda legger til grunn at utgifter til taksering omfattes av kjøpers boligkjøperforsikring og tilkjennes ikke som en del av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

