

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-425

10.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Fuktskadet bad – sølvkre – opplysningsplikt? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En leilighet i Jessheim fra 2000 ble solgt "som den er" for kr 2,62 mill., og overtatt av kjøper den 6.8.18. Det ble opplyst at badet var fra byggeåret, og badet ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr i boligen. En uke etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt på badet, og sølvkre/skjeggkre. Selger forklarte at "*Sølvkre var til stede under visning og er etter min forståelse til stede i hele bygningsmassen på (adresse)*". Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde vært kjent med sjenerende mengder sølvkre, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 267 856, samt erstatning kr 18 423, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet oppført i 2000. Boligen ble omtalt som "*flott og tiltalende*" i salgsprospektet.

I tilstandsrapporten ble baderommet opplyst å være fra byggeåret, og tilstandsgraden ble satt til TG 2.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2011. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til "*skadedyr i boligen som: skjeggkre, (..)*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 620 000 ved kjøpekontrakt datert 24.7.18, og overtatt av kjøper den 6.8.18.

En uke etter overtakelsen, den 13.8.18, reklamerte kjøper over sølv-/skjeggkre og fukt på baderommet. I e-post av 20.9.18 opplyste kjøper at hun hadde oppdaget et skjeggkre i stuen.

Kjøper innhentet en tilstandsvurdering av baderommet fra takstmann B., hvor det bl.a. fremgikk:

På bakgrunn av alder og tilstand som våtrommet var på under befaring, så må våtrommet antas å stå ovenfor full modernisering/ rehabilitering. Det er ikke avdekket noen forhøyde fuktverdier i konstruksjonen, men på bakgrunn av utett flissjiktet og utførelsen av overflate gulv og sluk, så må våtrommet utbedres.

Total renovering/ modernisering av våtrommet vil estimert koste mellom kr 120 000-150 000 gitt at konstruksjonen rives ned. og bygges opp etter dagens forskrifter.

Det ble også innhentet en vurdering fra B. Flis AS:

På oppdrag fra huseier er det foretatt en fuktmåling på badet (1-etg). Vi fjernet deler av en veggflis rundt en rørgjennomføring i våtsone, dusj. Det ble her målt maks fuktighet (se video). Har laget hull i veggen for bruk av inspeksjonskamera, men vi trenger et større inngrep for å avdekke eventuelle fuktskader i plater/bunnsvill. Tilførsel av vann til dusjbatteri er ført igjennom vegg i dusjen med kobber rør. Det anses som en svært dårlig løsning både med tanke på membran og kondens. Badet virker i sin helhet som dårlig håndverksmessig utført og skjuler sannsynlig flere feil og mangler. Det er ikke påviselig slukmansjett eller membran i sluk.

I rapport datert 20.12.18 fra Pelias fremgikk bl.a.:

Etter ut sett av limfeller for skjeggkre i leiligheten til L. ble det oppservert både skjeggkre og sølvkre på badet og skjeggkre i stue og gang. Skjeggkrene var både nymfer og voksne. Skjeggkre blir ikke produktive før de er voksne og det tar 3 år (se fakta blad fra folkehelseinstituttet).

Da det er observert både nymfer og voksne dype i leiligheten har de hvert i leiligheten før (kjøper) flytten inn.

Hun varslet om aktiviteten kort tid etter overtagelsen av leiligheten.

Fra Anticimex sin rapport datert 4.6.19 fremgikk:

Boligeier tok over og flyttet inn 01.08.2018. Første observasjoner av kre ble gjort 06.08.2018. Pelias påviste skjeggkre og sølvkre i september/oktober 2018. Boligeier ser kre i omtrent annenhver dag. Kre har blitt registrert i hele leiligheten, også oppe på kjøkkenbenk. Boligeier er sikker på at noen av kreene som blir sett er skjeggkre. Det er nylig påvist forhøyet fukt på badet av fagmann. Boligeier fikk tilsendt 21 limfeller og åtte fra Anticimex i mai 2019. Disse ble utplassert i leiligheten 06.05.2019.

119 kontrollerte limfeller ble det i perioden 06.05.2019- 04.06.2019 fanget 37 sølvkre i forskjellige størrelser. Det ble ikke fanget skjeggkre i limfellene.

Det ble ikke fanget skjeggkre under deteksjonen. Man forventer normalt fangst av skjeggkre under en slik deteksjon når man har såpass mange limfeller med sirissmel som åtte utplassert i en bolig med skjeggkre. Boligeier beskriver observasjoner av kre med slik størrelse, utseende og adferd som er typisk for skjeggkre. Pelias har også som tidligere nevnt påvist skjeggkre i leiligheten. Selv om det muligens er observert skjeggkre i leiligheten tidligere, ble det altså ikke fanget skjeggkre under denne deteksjonen. Foreløpig vurdering blir at det ikke kunne påvises skjeggkre i leiligheten under denne deteksjonen. Dette kan tolkes til hen at det enten ikke finnes skjeggkre i leiligheten, eller at en eventuell skjeggkrebestand er meget lav. En vurdering av hvor lenge eventuelle skjeggkre som måtte befinne seg i leiligheten har vært til stede lar seg ikke gjøre. Det ble fanget 37 sølvkre i alle størrelser under deteksjonen. Det var fangst av sølvkre i 12 av 19 kontrollerte limfeller. Antallet sølvkre i leiligheten virker å være betydelig. Sølvkre krever fuktige omgivelser for å kunne overleve og reproducere. Et betydelig antall sølvkre i en bolig er ofte en indikasjon på et fuktproblem i konstruksjonen. Det er registrert forhøyet fukt på badet, noe som sannsynligvis er årsaken til det høye antallet sølvkre i leiligheten. Basert på det høye antallet sølvkre i alle størrelser i limfellene vurderes disse til å ha vært til stede i leiligheten i minimum 1 år.

Pris på anbefalt sanering av den aktuelle leiligheten over 12 måneder vil komme på mellom kr 30 000 og kr 40 000 pluss mva. Forventet resultat av anbefalte sanering vil være en reduksjon av antall skjeggkre ned på et veldig lavt nivå hvor de sjelden lenger vil bli observert. For å klare å utrydde skjeggkrene fullstendig er det sannsynligvis nødvendig å kontrollere og eventuelt sanere skjeggkre i naboileiligheter i tillegg.

Mycoteam ble også engasjert og i deres rapport datert 29.8.19 ble det dokumentert en stor bestand av sølvkre i boligen.

Kjøper fremla også en verdivurdering fra takstmann A.:

Prisutslag på boliger med skjeggkre er avhengig av mange faktorer, hvor den største faktoren er boligens beliggenhet og områdets attraktivitet. I et ettertraktet område med stor etterspørsel etter boliger og lite salg, har det vist seg at skjeggkre har liten eller ingen betydning for salgsprisen.

I områder med lavere attraktivitet og mange boliger til salg, har skjeggkre gitt til dels store priskutt. Rettspraksis viser også at boligkjøpere som har registrert skjeggkre etter boligkjøp har fått tilkjent store erstatningsbeløp, helt opp mot 15 % av kjøpesummen, og i flere tilfeller mellom kr 100-500 000.

Reaksjonene på skjeggkre er svært subjektivt, men uten tvil et negativt "innslag" for mange. Noe som følgelig gir mindre interesse fra potensielle kjøpere ved et boligsalg dersom det er opplyst om skjeggkre. og derav

påregnelig med lavere salgspris enn tilsvarende bolig uten skjeggkre. Ifølge eksperter på skadedyr, antas at størsteparten av boliger i tettbebygd strøk i Norge vil ha skjeggkre i løpet av de nærmeste 5 årene. Per i dag finnes ingen sikker metode for å bekjempe skjeggkre. Uansett vil det påløpe utgifter for boligeier til bekjempelse, begrensning, spredning og reproduksjon av skjeggkre.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes en skjønnsmessig verdiforringelse for denne boligen til å være kr 100 000 i dagens marked.

I kommentar til selskapet har selger bl.a. opplyst følgende:

Ja, Sølvkre var til stede under visning og er etter min forståelse til stede i hele bygningsmassen på (adresse) og er ikke ett skadedyr (sølvkre har også blitt observert utenfor inngangsparti til nabo) (...).

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 de øvrige forholdene, og at avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 267 856, samt erstatning på kr 18 423, krav om advokatkostnader, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at selger ikke hadde vært kjent med sjenerende mengder av sølvkre eller skjeggkre, 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 kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2018-809, FinKN-2020-39 og LA-2018-144683.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel da kjøper etter overtakelse avdekket sølvkre/skjeggkre i boligen samt fuktskader på badet, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at det er en etablert skjeggkrepopulasjon i boligen. Det fremgår riktignok av Pelias sin rapport av 26.10.18 at det er funnet både skjeggkre og sølvkre i boligen, men etter utsetting av limfeller vår/sommer 2019 ble det ikke avdekket annet enn sølvkre i boligen, jf. rapport fra Anticimex av 4.6.19 og rapport fra Mycoteam av 29.8.19.

Det er imidlertid sannsynliggjort at det er en etablert populasjon med sølvkre i boligen, jf. de tre ovennevnte rapportene.

Det følger av tidligere nemndspraksis at selger ikke har opplysningsplikt om et mindre omfang av insekter/sølvkre 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 nemnda av den oppfatning at det ikke nødvendigvis foreligger en opplysningsplikt om dette, jf. FinKN-2020-39. Det må foretas en helt konkret vurdering av omfang og hyppighet for så vidt gjelder selgers observasjon av sølvkre.

Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at opplysningsplikten må anses misligholdt i dette tilfellet. Det legges særlig vekt på de fremlagte rapportene hvor det fremgår at det er en stor populasjon av sølvkre i boligen. Selv om det er sannsynlig at omfanget av sølvkre har økt etter at kjøper ervervet boligen sommeren 2018, legger nemnda til grunn at omfanget også i selgers eiertid var av et slikt omfang at det foreligger opplysningsplikt om dette. Det vises til at kjøper reklamerte over forekomsten av kre i boligen allerede syv dager etter overtakelsen. Videre fremgår det av selgers e-post av 24.8.18 til selskapet at han bekrefter kunnskap om at det var sølvkre i boligen, jf. at han fremholder "*Ja, sølvkre var til stede under visning og er etter min*

forståelse til stede i hele bygningsmassen på (adresse) og er ikke ett skadedyr (sølvkre har også blitt observert utenfor inngangsparti til nabo)". Det anses etter dette å foreligge tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, og sett hen til forholdets art og omfang anses innvirkningsvilkåret oppfylt.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel grunnet fuktproblematikk på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i denne forbindelse også sett hen til sølvkrepopulasjonen i boligen. Det vises til at badet var opplyst å være fra boligens byggeår(2000) og både overflater og sanitærinstallasjoner var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i anledning salget. I denne var det også opplyst om at normal levetid for baderom er 15-25 år, og det var følgelig ved salget påregnelig at det på kort sikt ville kunne påløpe utgifter til utbedring av badet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for den opplysningssvikten som foreligger, jf. avhl. § 3-7. 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 bekjempelse av sølvkre samt nødvendige tiltak knyttet til baderommet i den forbindelse, dog justert for standardheving sett i lys av at badet er fra 2000 og var gitt tilstandsgrad 2. Nemnda kan ikke se at det er aktuelt å se hen til noen verdiforringelse da sølvkre i utgangspunktet kan elimineres. Det er noe uklart hvilket omfang saneringskostnadene har. Det fremgår av Mycoteams rapport at et kostnadsestimat for sølvkreundersøkelse er omkring kr 14 285 pluss mva., men det er ikke oppgitt hva konkrete saneringskostnader vil utgjøre. Av Anticimex sin rapport fremgår det at utbedringskostnadene antas å utgjøre kr 30 – 40 000 pluss mva. Anticimex synes imidlertid også å forutsette at det skal foretas bekjempelse av skjeggkre, noe nemnda ikke finner det sannsynliggjort at skal være en del av prisavslaget. Videre har kjøper krevd kr 120 000 – 150 000 for utbedring av de mangelfulle forholdene ved badet.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 45 000, jf. avhl. § 4-12. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at kjøper tilkjennes erstatning for utgifter til fagkyndige med kr 18 423, jf. avhl. § 4-14. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge. Det er krevd dekket advokatkostnader, men nemnda kan ikke se at verken kostnadenes størrelse eller at kjøper selv har dekket disse, er dokumentert. Krav om advokatkostnader tas ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).