

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-441

16.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

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

Et rekkehus fra 2006 i Sola kommune ble solgt "som den er" for kr 4,43 mill., og overtatt av kjøper den 24.8.18. Kjøper reklamerte til selskapet i november 2018 etter å ha oppdaget skjeggkre i boligen. Mycoteam dokumenterte en "*liten skjeggkrepopulasjon*" i mai 2019. Selger forklarte at de hadde sett sølvkre i boligen innimellom, men aldri skjeggkre. Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det heller ikke var dokumentert en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 282 710, samt forsinkelsesrenter.

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 rekkehusleilighet oppført i 2006.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 2010. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "*skadedyr*" i boligen hadde selger svart "*nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 430 000 ved kjøpekontrakt datert 2.5.18, og overtatt av kjøper den 24.8.18.

Den 14.11.18 reklamerte kjøper etter å ha oppdaget skjeggkre i boligen.

Mycoteam ble engasjert, og i deres rapport av 27.5.19 ble det dokumentert en populasjon av skjeggkre som hadde vært i boligen "*1,5-2 år*" med en felleindeks på 2 – som tilsvarte en "*liten skjeggkrepopulasjon*". Kostnader til nødvendige tiltak ble estimert til kr 70 750 inkl. mva.

I tillegg ble det innhentet en meglervurdering som la til grunn en verdiforringelse som en følge av skjeggkre i sjiktet kr 100-200 000.

Etter det opplyste dekket kjøpers bygningsforsikring saneringskostnader opp til kr 50 000 mot en egenandel på kr 3 000.

Selger forklarte følgende i e-post av 24.6.19:

SKJEGGKRE: Vi har ALDRI observert skjeggkre i boligen vi solgte. Vi har derimot observert sølvkre innimellom. Vi har forstått at sølvkre er noe som er svært utbredt i området der vi bor. Det er flere på feltet som har disse insektene i boligene. Også skolen har visstnok dette har vi hørt. Vi har ikke opplevd sølvkre som problematisk i boligen, da disse insektene er små og forsvinner til "støv" om man tar på de.

Vi har ikke observert sølvkre i det nye huset vårt hvor vi har bodd i nesten 1 år. Hvis vi hadde hatt en omfattende bestand av insektene, skulle en tro at de hadde blitt med på flyttelasset.

Vi har forstått det sånn at sølvkre ikke anses som skadedyr, og tenkte derfor ikke at det var nødvendig å oppgi ved salg av boligen. Vi oppgav heller ikke at vi hadde edderkopper og fluer. Hvis vi hadde hatt store mengder av disse insektene, hadde vi nok likevel nevnt noe om det, selv om dette ikke er skadedyr.

Kan legge til at undertegnede ved en anledning har sett et skjeggkre hos en nabo på feltet, og denne så svært annerledes ut: MYE større, kraftigere og hårete. Og dessuten svært ekkel! Har som sagt ALDRI observert dette i boligen vi solgte.

Det ble også innhentet en vitneuttalelse fra en nabo, som uttalte at selger hadde hatt "*disse dyrene, men jeg vet ikke om det var sølvkre eller skjeggkre*". Dette ble imøtegått av selger, som stilte seg helt uforstående til naboens uttalelse.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde erkjent å ha kjent til sølvkre, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 282 710, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har vist til at det ikke var dokumentert at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, eller at boligen hadde et vesentlig verditap som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Hva gjaldt selgers opplysningsplikt, viste sekretariatet til at det var tale om et begrenset omfang, og at selger hadde bestridt kjennskap til skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt., kom sekretariatet til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort et vesentlig verditap, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Med hensyn til spørsmålet om opplysningssvikt grunnet skjeggkre, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det verken foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Dette er nemnda enig i, og nemnda kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre, og med utgangspunkt i nemndas skriftlige saksbehandling foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger på dette punkt. Populasjonen av skjeggkre er relativt liten, og enkeltstående observasjoner av sølvkre tilbake i tid kan ikke tillegges særlig vekt. Nemnda finner heller ikke at det foreligger uriktige opplysninger fra selgers side.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det springende punktet er hvorvidt det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjeggkre som sammen med saneringskostnader innebærer at vesentlighetskravet er oppfylt.

I dette tilfellet er samlede utgifter til saneringstiltak angitt til kr 70 750. Nemnda har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen er det verditap/restlyte som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført. I den grad sanering ikke er utført, blir vurderingen på dette punktet vanskelig. Nemnda må i stor grad støtte seg på fremlagt dokumentasjon fra kjøpers side om hva en opplysning om at det har vært, og fremdeles er, en mindre bestand av skjeggkre i boligen innebærer for salgssummen dersom boligen selges. At restlytet skal være varig, er også en dimensjon ved vurderingen som må tas i betraktning.

Populasjonen av skjeggkre i den aktuelle boligen er liten, jf. Mycoteams rapport av 27.5.19 som har beregnet en felleindeks på 2. Om status for sanering har sekretariatet i sin vurdering vist til følgende:

Slik denne saken er dokumentert må det legges til grunn at omfanget i dag før sanering er svært lite, men det er ikke redegjort for om en fullstendig sanering er utført og resultatet av dette. Det må antas at populasjonen etter dagens moderne saneringsmetoder vil bli svært begrenset, og dette må tillegges betydning i vurderingen av et ev. restlyte.

Nemnda kan ikke se at dette er kommentert av kjøper i brev av 17.4.20, og finner derfor å slutte seg til sekretariatets antakelse om at sanering vil medføre at en allerede liten populasjon vil bli svært begrenset. Etter en samlet vurdering har nemnda derfor kommet til at det ikke kan anses å foreligge et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen. Nemnda har merket seg de fremlagte meglervurderingene, og ser ikke bort fra at en opplysning om skjeggkre i boligen vil innebære et visst varig verditap. Beløpet må imidlertid antas å være lavere enn det meglerne har anslått. Nemnda finner ikke grunn til å fastsette noe konkret beløp på dette punktet, all den tid man finner at det uansett er så lavt at det sammen med utbedringskostnadene ikke overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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