

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-446

16.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – skjevgkre – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Eidsberg kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2 325 000, og overtatt av kjøper den 1.11.18. Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. over skjevgkre, skjeve gulv og utett tak i utebod. I SMS-korrespondanse opplyste selger at det enkelte ganger var observert "*silkeormer*" på bad og kjøkken, men selger bestridte kjennskap til forholdene utover dette. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at utbedringskostnadene og en antatt verdiforringelse medførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med skjevgkre i boligen 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 kr 250 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevgkre, skjeve gulv og utett tak over utebod, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig på 109 kvm oppført i 1969.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. I skjemaets pkt. 8 på spørsmål om kjennskap til "*skadedyr i boligen (...) f.eks. rotter, mus, maur eller lignende*" hadde selger svart "*nei*".

I skjemaets pkt. 16 på spørsmål om kjennskap til om det er "*innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen*" var det svart "*ja*" og bemerket "*Tilbygg under bod/carport – taket v/inngangen*". På spørsmål i skjemaets pkt. 16.1 om "*Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene*" var det svart "*nei*" og bemerket "*Kontaktet kommunen som sa det ikke var nødvendig*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 325 000 ved kjøpekontrakt datert 19.9.18, og ifølge kontrakten ble boligen overtatt den 1.11.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over bl.a. skjevgkre i boligen, skjeve gulv og utett tak i boden.

Fra Pelias sine rapporter av 15.2.19 og 11.3.19 hitsettes:

Konklusjon: På befaring som ble gjort hjemme hos deg ble det funnet aktivitet av skjevgkre på flere av rommene. Soverommene, stue og kjøkken. På badet var det skjevgkre og sølvkre. Hvordan disse har kommet seg inn i boligen kan være vanskelig å fastslå.

Når en vet dette og at vi fant skjevgkre i flere forskjellige stadier, kan det være nærliggende å tro at disse var i boligen fra før.

Fra Anticimex sin rapport datert 28.5.19 hitsettes:

Enebolig fra 1969 på 107 kvadratmeter. Boligeier tok over og flyttet inn i bolig i september/oktober 2018. Oppdaget første skjeggkre i november. PELIAS var i boligen i 3 omganger i perioden desember 2018-februar 2019 og sanerte med limfeller og åte. Etter at PELIAS avsluttet sin sanering har boligeier selv jevnlig brukt spray hun har fått fra PELIAS. Boligeier fikk tilsendt limfeller fra Anticimex som ble plassert ut 26.04.2019.

I perioden 26.04.2019- 28.05.2019 ble det i 21 limfeller fanget 2 skjeggkre. Det ene skjeggkreet var en ung nymfe på 4 millimeter som ble fanget i en limfelle plassert i "lang gang", mens det andre skjeggkreet var en eldre nymfe på 8 millimeter som ble fanget i en limfelle på badet.

Antallet skjeggkre som ble fanget under denne deteksjonen er for lavt til å kunne si noe helt sikkert om hvor lenge skjeggkreene har vært i boligen. Begge skjeggkreene som ble fanget er sannsynligvis klekket i boligen. Den unge nymfa på 4 millimeter er yngre enn et år gammel. Den eldre nymfa på 8 millimeter er rundt 2 år gammel. Det har blitt utført sanering mot skjeggkre i boligen. PELIAS har sanert med limfeller og åte, samtidig som boligeier har brukt spray jevnlig. Det lave antallet skjeggkre i limfellene skyldes sannsynligvis disse tiltakene, enten fordi boligens skjeggkrebestand nå er veldig lav, eller fordi boligeiers bruk av spray hindrer skjeggkre i konstruksjonen i å ta seg ut i boligrommene der limfellene står.

Basert på de funnene som er gjort i denne deteksjonen, samt informasjon hentet fra PELIAS sine rapporter vurderes bestanden til å ha vært til stede i boligen i minimum 1,5-2 år.

Pris på anbefalt sanering av den aktuelle boligen vil ligge på mellom kr 40 000 og 50 000 pluss mva.

Det ble også innhentet en fagkyndigrapport utarbeidet av ingeniør S., som var kjøpers far. Fra hans rapport hitsettes:

I forbindelse med innflytting av møbler oppdaget kjøper at gulvene var skjeve. I løpet av vinteren oppdaget kjøper at snø og vann trenger inn i uteboden på en slik måte at den er uegnet til oppbevaring av så vel sportsutstyr som ved. I tillegg oppdaget kjøper at det var skjeggkre i boligen. Det behandles separat, og medtas ikke i herværende rapport. Undertegnede som har lang erfaring fra byggebransjen har bistått kjøper med kontrollmålinger og kostnadsvurdering. (..)

TV-stue:

Tilbygg av nyere dato. Årstall ikke kjent, men dette ble bygget tidligst i 2015, da forrige eier er den som har oppført tilbygget, og hun bodde i boligen fra 2015 – 2018. Støpt gulv på grunn. Laminatgulv. Betydelige skjevheter i gulv. Vedlagte resultat av kontroll nivellering viser at gulvet overskrider normale toleranser for ferdig overflate iht. NS 8420. Byggetegninger foreligger ikke, Årsaken kan ikke med sikkerhet fastslås uten at gulvet rives opp, men det er sannsynlig at skjevhetene skyldes dårlig håndverksmessig utførelse. Det kan innebære to årsaker, dårlig avretting, komprimering og isolering av fundamenteringen og at selve utførelsen av gulvstøpen ikke tilfredsstiller gjeldende toleransekrav.

Laminatgulv rives. Gulvet avrettes med selvutjevnen avrettingsmasse og nytt gulv legges.

Sum inkl. mva. kr 29 321

Entre:

Fra opprinnelig byggeår. Kryp Kjeller med ukjent byggemetode, tegninger fra byggetiden foreligger ikke. Betydelige skjevheter i gulv. Vedlagte resultat av kontroll nivellering viser at gulvet overskrider normale toleranser for ferdig overflate iht. NS 8420. Årsaken kan ikke med sikkerhet fastslås uten at gulvet rives opp. Det er sannsynlig at skjevhetene skyldes valgt byggemetode og setninger over tid. Rommet er rehabilitert i nyere tid hvor det ble lagt nytt laminatgulv. Det kan med sikkerhet fastslås at gulvet ikke ble fagmessig avrettet før nytt gulv ble lagt.

Laminatgulv rives. Gulvet avrettes med selvutjevnen avrettingsmasse og nytt gulv legges.

Sum inkl. mva. kr 24 983

Utebod:

Utebod til oppbevaring av hageredskap, sportsutstyr og ved. Oppført i nyere tid, av forrige eier i tidsrommet 2015-2018, nøyaktig årstall er ikke kjent. Som et enkelt uisolert rom med transparente "TRPplater" i taket. Boden bærer generelt preg av dårlig håndverk, ikke fagmessig utførelse. Ved nedbør driver regn og snø inn

ved overgang til eksisterende bygg, samt ved uttak i takplate. Bæringen av platene er mangelfull og det mangler generelt overgangsbeslag. Boden anses lite anvendelig i sin nåværende stand. Se vedlagte bilder.

Takplater demonteres, bæring suppleres og nye plate og beslag monteres.

Sum inkl. mva. kr 15 475

Fra SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger hitsettes:

SMS fra kjøper:

Jeg har oppdaget at det er sannsynlig skjeggkre i huset, og mus eller rotter på loftet. Jeg har tatt bilde av det jeg tror er skjeggkre og film av det jeg hører på loftet.

SMS fra selger:

Nei og nei! Er det mulig! Jeg husker det var oppgitt i prospektet da jeg kjøpte at det hadde vært mus på loftet. Da hadde det jo stått tomt et år. Men jeg har aldri merket noe til det.

Og sånne silkeormer, som jeg har trodd at det er, har jeg jo sett på kjøkkenet eller badet av og til, men ikke ofte eller mange. Og er det skjeggkre, så er det jo ille. (...) De heter ikke silkeorm, men sølvkre, ser jeg – den mer uskyldige saken av disse to. Siden de kun finnes på våtromma, er det sannsynligvis sølvkre.

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 har misligholdt sin opplysningsplikt om de anførte forholdene, og at det samlede avviket uansett måtte anses vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 250 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert at samtlige påberopte mangler var til stede ved overtakelsen og at forholdene burde ha vært oppdaget i forkant av kjøpet, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd, og 3-10. Det forelå uansett ingen opplysningssvikt, og heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen ble det lagt til grunn laveste estimat for saneringskostnader og kostnader til utbedring av boden, samt et skjønnsmessig anslått restlyte. Hva gjaldt skjevhetene fant sekretariatet det ikke sannsynliggjort at utbedring var nødvendig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre. Selger har i SMS til kjøper opplyst følgende:

Og sånne silkeormer, som jeg har trodd at det er, har jeg jo sett på kjøkkenet eller badet av og til, men ikke ofte eller mange. Og er det skjeggkre, så er det jo ille. (...) De heter ikke silkeorm, men sølvkre, ser jeg – den mer uskyldige saken av disse to. Siden de kun finnes på våtromma, er det sannsynligvis sølvkre.

Slik nemnda oppfatter denne uttalelsen, har selger ikke forstått at de aktuelle skadedyrene var sølvkre og/eller skjeggkre. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og bl.a. i lys av den beskjedne mengden skjeggkre som er avdekket i boligen, kan nemnda ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selgers uttalelse er feil og at hun har holdt tilbake opplysninger om sølv- eller skjeggkre. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

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 og øvrige mangelsforhold innebærer at vesentlighetskravet er oppfylt. I dette tilfellet er utgifter til sanering angitt til kr 50 000, mens det for tetting av uteboden er angitt en kostnad til kr 15 475.

Sekretariatet har i sin vurdering – under prisavslaget – anslått et varig verditap grunnet skjeeggkre til kr 50 000. Det er vist til følgende:

Når det gjelder skjeeggkreforekomstens verdimessige betydning har vi vært i adskillig tvil. Det er ikke fremlagt fagkyndigvurderinger som belyser dette nærmere. Hensyntatt nyere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte, har vi etter en konkret vurdering kommet til at restlytet skjønnsmessig kan settes til kr 50 000. Se til sml. FinKN-2020-190, FinKN-2020-76, FinKN-2020-75, FinKN-2020-35, og FinKN-2020-28.

Nemnda ser ikke bort fra at en opplysning om skjeeggkre i denne boligen vil innebære et visst varig verditap for selger, men finner for sin del ikke å kunne legge til grunn kr 50 000 som et skjønnsmessig beregnet beløp på dette punktet når det ikke er fremlagt noen sakkyndig uttalelse for å underbygge dette. I Anticimex sin rapport av 28.5.19 fremgår det at det kun ble funnet 2 skjeeggkre i boligen i de 21 limfellene som ble utplassert i en fangstperiode på ca. fire uker. Etter sanering må det antas å være tale om en meget liten og utarmet populasjon av skjeeggkre i denne boligen, og nemnda finner at et eventuelt varig verditap er så lavt at det sammen med de øvrige kostnadene ikke overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn må foreligge for at vesentlighetsvilkåret i § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Nemnda finner grunn til å tilføye at det heller ikke er åpenbart at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt i et tilfellet som dette, der skjeeggkre-bestanden er meget liten og utarmet, men finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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