

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-541

13.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Brun pelsbille – vesentlig mangel? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1941 ble solgt "som den er" for kr 4 881 857 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper 19.10.18. Det ble opplyst ved salget at leiligheten var godt vedlikeholdt og av god standard. Selger oppga i egenerklæringen å ha observert sølvkre på badet før dette ble totalrenovert i 2017, men ikke etter dette. I juni 2019 oppdaget kjøper insekter i boligen. Etter undersøkelser av fagkyndige ble det dokumentert brun pelsbille i leiligheten som hadde vært til stede tilbake i selgers eiertid. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at det samlede avviket utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. at pelsbille var så vanlig i Oslo at det ikke forelå en kjøpsrettslig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 231 250, takstutgifter kr 22 450, og kr 28 688 advokatkostnader.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1941.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

(Boligen) er en pen og gjennomgående 3-roms leilighet med god planløsning og standard. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, hvorav samtlige overflater ble malt i 2015. Samtidig ble gammel parkett fjernet, slik at de originale tregulvene kom til sin rett. Gulvene ble da pusset og slipt.

(...) Leilighetens bad er rehabilitert i 2017 og har blant annet gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Blokk oppført i 1941 bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Leilighet beliggende i 3. etasje bestående av entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad fra 2017. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter. Det må alltid påregnes div oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til om det "*er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen*", hadde selger svart "*nei*", og bemerket:

Vi observerte sølvkre på det gamle badet, før totalrenoeringen i 2017. Etter dette har vi ikke observert noe.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 4 750 000 med tillegg av andel av borettslagets fellesgjeld på kr 131 857 ved kjøpekontrakt datert 29.8.18, og overtatt av kjøper den 19.10.18.

Ifølge kjøper oppdaget de i juni 2019 insekter i boligen, og Pelias ble da kontaktet. Fra Pelias sin rapport datert 25.6.19 hitsettes:

(Kjøper) har funnet store mengder med larveskall under gulv mellom stue og gang når dette ble åpnet opp 17.06.2019 (Se vedlagte bilder). (Kjøper) har også funnet levende larver under gulvlist i stuen, langs vegg og gulv i innvendig bod og under kjøkkenbenken. 18.06.2019 ble det også gjort funn av store mengder larver i bjelkelagskonstruksjonen under tregulvet i stuen.

Undertegnende tekniker er på befaring 25.06.2019 og gjør enkelt funn av store mengder brun pelsbille og larver (levende og døde) på overnevnte steder i leiligheten.

På bakgrunn av den store mengden og spredningen av brun pelsbille i leiligheten, kan et angrep estimeres til 2-3 år.

Omfattende behandling bestående av flere metoder som varmebehandling, kjemisk behandling og frys av tekstiler og grundig støvsuging anbefales. Det kan være nødvendig å rive opp gulv for å komme ned til betong i etasjeskillere med oppforete gulv. Eventuell ullpapp må også fjernes ned til betong eller gulvbordene. Hovedbestanden av brune pelsbiller og larver sitter i gulv. Vi vil anbefale å bruke silikon i sprekker over og under lister og ved dørterskler etter bekjempelsen er utført.

Ved kjemisk bekjempelse må beboere ut av leiligheten i 24 timer etter bekjempelsen. Virkestoffene i kjemikaliene er aktive i ca. 3 mnd. og kan derfor legges til bekjempelsestiden.

Brun pelsbille er svært vanskelig å bekjempe ved stor aktivitet i bolig. Larvene skjuler seg i sprekker i konstruksjonen. Dette gjør det svært vanskelig å nå fram med kjemikalier uten at overnevnte rivningstiltak er gjennomført. Brun pelsbille kan være resistente mot bekjempingsmidler. O. Skadedyrkontroll/ PELIAS gir på grunnlag av dette ingen garanti på bekjempelse mot brun pelsbille.

Total kostnad: kr 69 625 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet den 4.7.19.

Takstmann K. uttalte i rapport datert 30.10.19 følgende:

Det er en stor og utfordrende oppgave å bekjempe Brun Pelsbille dersom de er godt etablert i en bolig. Den finner skjulesteder i alle sprekker og hulrom, og det kan kreve at man må gjennomføre rivningstiltak i forkant av bekjempelsesprosessen av brun pelsbille. Dette gjøres nettopp for at man skal nå frem med kjemikalier. Brun pelsbille kan være motstandsdyktige mot bekjempelsesmidler, noe som gjør prosessen utfordrende og svært tidkrevende.

Det er registrert aktivitet av brun pelsbille i leiligheten. Ifølge G. i Anticimex er det trolig at bestanden har vært i leiligheten i flere år. D. i O. Skadedyrkontroll vurderer at angrepet har hvert i 2-3 år på bakgrunn av den store mengden og spredningen av brun pelsbille i leiligheten.

Normalt sett gjør ikke larver av brun pelsbille så mye ut av seg, og blir ofte ikke oppdaget. Det at de åpenbart ofte er synlige her kan bety, i tillegg til at de finnes i betydelig antall, at den hyppige støvsugingen til tider kan føre til lite tilgjengelig næring nede i sprekke i gulvet larvene helst holder seg. Dette vil da tvinge larvene til å bevege seg mer i sitt næringssøk.

For å redusere bestanden av Brun pelsbille bør man gjøre bygningsmessige utbedringer/tiltak utover det som anses som rene bekjempelsesmetoder.

Bygningsmessige tiltak vil være å tette alle sprekker og åpninger der Brun pelsbille kan skjule seg. Ettersom det i hovedsak er eldre tregulv med mye sprekker og åpninger er det lagt til grunn å gjennomføre tettetilakt på gulv, samt i overgang gulv- vegg for å fjerne skjulesteder.

Følgene er kalkulert:

Fotlister i alle rom, samt sokler under kjøkkenbenk demonteres. Grundig støvsuging av sprekker bak gulvlist. Deler av eksisterende gulv åpnes for tilgang til støvsuging mellom gulv og etasjeskille (tilfarergulv).

Tette åpninger i eksisterende gulv som er etablert for støvsuging av hulrom mellom etasjeskille og gulv. Flytavretting av gulv. Dette gjøres for å tette sprekker, samt avrette gulv slik at toleransekrav fra gulvlevrandører blir oppfylt. Legging av nytt gulv. Her er det lagt til grunn parkett av normal standard. Lister monteres.

Det er i tillegg lagt til grunn at kjøkkengulv fjernes for å få tilgang til tetting av sprekker i originalt tregulv. Dette medfører at deler av kjøkken må demonteres. I tillegg til tettetiltak må det påregnes en kostnad for bekjempelse. Dette er prissatt i rapporter fra Anticimex og O. skadedyrkontroll.

Kostnad for tettetiltak er beregnet til kr 161 654 inkl. mva.

Selskapet engasjerte Anticimex, som i sin rapport av 12.9.19 bl.a. uttalte:

Her har det sannsynligvis vært pelsbille i flere år.

Det er en etablert bestand av brun pelsbille i leiligheten. Det er vanskelig å si noe sikkert om hvor lenge de har vært til stede i leiligheten, men ut i fra beskrevet aktivitet og omfang er det trolig snakk om flere år. I det meste av leiligheten består gulvet av gamle, smale gulvbord med store sprekker mellom. Det er også i disse rommene det blir merket mest aktivitet av larver og biller. Inspeksjon av konstruksjonen under gulvet viste ingen tegn til bruk av ullprodukter i gulvet. Dette betyr at billelarvene i leiligheten sannsynligvis lever av støv, hår, matsmuler og liknende som havner ned i sprekker mellom gulvbordene og under fotlister.

Normalt sett gjør ikke larver av brun pelsbille så mye ut av seg, og blir ofte ikke oppdaget. Det at de åpenbart ofte er synlige her kan bety, i tillegg til at de finnes i betydelig antall, at den hyppige støvsugingen til tider kan føre til lite tilgjengelig næring nede i sprekken i gulvet larvene helst holder seg. Dette vil da tvinge larvene til å bevege seg mer i sitt næringssøk.

Anbefalt tiltak mot brun pelsbille i aktuell leilighet:

Fotlister i alle rom, samt sokler under kjøkkenbenk demonteres. Området langs vegg under kjøkkenbenker støvsuges grundig. Sprekk mellom gulvbord og vegg der fotlister er fjernet støvsuges grundig. Det bør også støvsuges mest mulig ned i gulvkonstruksjonen langs veggene for å få opp støv som har havnet ned i gulvet her. Er det vanskelig å komme til her bør det åpnes opp/ skjæres bort gulvbord langs veggene for å komme til nede i konstruksjonen. Når lister er åpnet opp og sprekker støvsuget påføres insektsmidler ned i sprekken mellom gulv og vegg i alle rom. Aktuelt insektsmiddel her er det giftfrie pulveret MYRNIX, som bekjemper insekter ved at de tørker ut etter kontakt med middelet. Dette pulveret mister ikke effekt over tid, og vil kontinuerlig bekjempe eventuelle insekter i gulvet. Dette pulveret vil ikke medføre helsefare for brukere av leiligheten. Gulv utbedres, enten ved utbedring av eksisterende gulvbord eller ved legging av nytt gulv. Det er viktig at håndverker sørger for at eventuelt nytt gulv monteres så tett mot vegg det lar seg gjøre. Etter at gulv er ferdigstilt, fuges sprekk mellom gulvbelegg og vegger. Fotlister monteres, og fuges både på oversiden og undersiden. Gulv og overgang mellom gulvbelegg og vegg under kjøkkenbenker utbedres, slik at det ikke blir sprekker her hvor støv kan samle seg.

Alle sprekker rundt gerikter rundt dører og vinduer fuges med egnet materiale. Rør og kabelgjennomføringer inn i konstruksjonen fuges med egnet materiale. Forventet resultat av anbefalte sanering vil være at det i løpet av kort tid ikke lenger vil være larver eller biller i leiligheten. Eventuell aktivitet av brun pelsbille under gulvet vil etter hvert også dø ut, da tettetiltak vil hindre ny næring å komme ned under gulvbordene. Pris på utbedring av gulv og diverse tettetiltak i en leilighet på 66 kvadratmeter må settes av aktuell fagmann.

Påføring av insektsmiddel i forbindelse med arbeidet med gulv, utført av Anticimex vil ligge på mellom kr 8 000 og kr 12 000 pluss mva.

Ifølge selskapet var selger ukjent med pelsbille i leiligheten.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det er bl.a. vist til at selger måtte ha kjent til pelsbillene, og at avviket samlet sett var vesentlig. Det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 282 388, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 231 250 utbedringskostnader, kr 22 450 takseringskostnader, og kr 28 688 advokatkostnader.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det var reklamert for sent, samt at det uansett ikke foreligger mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 4-19, 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjent til pelsbiller, og de estimerte utbedringskostnadene oppfylte ikke vesentlighetskravet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Det ble imidlertid ikke funnet sannsynliggjort at det forelå en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Slik saken var dokumentert ble det heller ikke funnet grunnlag for en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om pelsbiller i leiligheten, jf. avhl. § 3-7. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres. Nemnda legger særlig vekt på at det også gikk noe tid før kjøper selv oppdaget pelsbillene, og at det ikke er entydig dokumentert at selger foretok slike inngrep i boligen at han selv måtte ha oppdaget billene.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I denne saken kan vi imidlertid ikke se at bestemmelsens kvantitative side er oppfylt. Rimeligste nødvendige tiltak må legges til grunn, og vi har dermed tatt utgangspunkt i bl.a. estimat fra Anticimex og takstmann K. Etter hva vi kan se ligger dette godt under det sjiktet som i rett- og nemndspraksis har blitt ansett som tilstrekkelig. Som nevnt over finner vi å legge til grunn at forholdet lar seg utbedre, og at det dermed ikke vil foreligge en fremtidig usikkerhet som kan ha betydning for vurderingen. Se til sml. LB-2012-73859 og FinKN-2016-050.

Nemnda finner etter en gjennomgang av de fremlagte rapportene om utbedringsbehovet å kunne slutte seg til sekretariatets konklusjon. Takstmann K. legger i sin rapport av 30.10.19 til grunn at tettingstiltak vil koste kr 161 654 inkl. mva. Anticimex har i sin rapport lagt til grunn at sanering vil koste rundt kr 15 000 inkl. mva., og til sammen utgjør dette et beløp som ligger klart under den terskel Høyesterett har oppstilt i rettspraksis for det kvantitative elementet. Nemnda har merket seg innsigelsene kjøper har rettet mot Anticimex sitt estimat, men nemnda finner ikke at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at metoden Anticimex beskriver er en uforsvarlig måte å bekjempe pelsbillene på. Nemnda har ingen forutsetning for å gå inn i en ev. faglig uenighet om bekjempelsesmetode, men mener uansett det har formodningen mot seg at en såpass stor aktør innen skadedyrbekjempelse som Anticimex skulle anbefale bekjempelsestiltak i strid med Folkehelseinstituttets anbefalinger.

Samlet sett anses det kvantitative elementet ikke oppfylt i saken, og det anses derfor ikke påkrevd å ta stilling til det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).