

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-566

17.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fuktskader – skjeggkre, brun pelsbille og sølvkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En leilighet på 47 kvm i bydel Sagene i Oslo fra 1936 ble solgt "som den er" for kr 3,49 mill. inkl. andel fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 1.12.18. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr i boligen som skjeggkre, maur eller lignende. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter, og avdekket senere at det var tale om både skjeggkre, brune pelsbiller og sølvkre. Ved undersøkelser av fagkyndige ble det avdekket fuktskader som var årsaken til skadedyr. Selger forklarte at de ved noen få tilfeller i sin eiertid hadde sett noen små svarte biller, men bare i vinduskarmen. Selger hadde ikke visst hva dette var, og hadde ikke oppfattet det som noe unormalt. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til forhold som var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlet krav om prisavslag og erstatning på kr 573 373, samt forsinkelsesrenter, hvorav takseringskostnader og kostnader til juridisk bistand på kr 103 373.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en borettslagsleilighet på 47 kvm i bydel Sagene i Oslo oppført i 1936.

I forkant av salget ble det fremlagt tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015, og det ble svart "nei" på skjemaets spørsmål om kjennskap til *"skadedyr i boligen som: skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende"*.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Leiligheten er i funksjonell stand og gir et godt inntrykk. Det er noe behov for vedlikehold gulv og dører og det anbefales vurdering av tiltak for utbedring av avvik.

Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at badet var fra 2010, og badet ble vurdert til TG 1. Det ble opplyst om mindre fuktskader på baderomsinnredning, noe manglende fall på gulv til sluk, og manglende avrenningsspalte fra innkasset toalettsisterne. Innvendige gulv i boligen ble vurdert til TG 2 pga. bruksslitasje.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 491 497 inkl. fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 1.10.18, og overtatt av kjøper den 1.12.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i leiligheten, og ved senere undersøkelser viste det seg å være både skjeggkre, brune pelsbiller og sølvkre.

Kjøper forklarte følgende i e-post til selskapet den 24.1.19:

Etter at vi overtok leiligheten, begynte vi å legge merke til noen flått-lignende biller i stua.

Jeg sendte mail til tidligere eier og spurte om de hadde sett disse billene.

Tidligere eier bekreftet at de hadde sett billene, men tenkte at det var vanlig når man bodde så nærme elven.

(...)

Oppdager også biller på soverommet, i vinduskarmen i stua, på kjøkkenet og nå nylig fant jeg rester etter "skall" i ventilen på badet og en larve i takluka inn til "teknisk rom".

(...)

Etter at jeg oppdaget en slags "tusenbeinslignende" larve på soverommet, kontaktet jeg Huseiernes Landsforbund, hvor jeg er medlem.

Snakket med en advokat der, og tok deretter kontakt med Mycoteam.

(...)

Jeg har også "fanget" noen biller og larver selv som jeg oppbevarer i et glass i fryseren. Planlegger å dra til Mycoteam mot slutten av uka og levere dem der personlig.

Anticimex foretok i perioden 12.2.19 til 13.3.19 kartlegging ved feller. Det er fremlagt inspeksjonsrapporter fra februar og mars 2019.

Kjøpers bygningsforsikring avslo krav om sanering av skjeggkre, mens sanering av brun pelsbille og sølvkre var dekningsmessig. I e-post til kjøper av 21.3.19 fremgikk:

Skjeggkre dekkes ikke av forsikringen og må dermed avslås.

Sølvkre og brun pelsbille kan vi bekjempe på forsikringen. Det er ingen garanti for å bli kvitt de, men med bekjempelse kan man redusere bestanden.

Vi bruker normalt ikke gift mot brun pelsbille, men bruker å anbefale forsikringstaker mekanisk bekjempelse/støvsuging, da det ikke er noen garanti for å bli kvitt de med gift heller. Pga mengde pelsbiller i fellene har vel og merke serviceleder sagt at vi kan forsøke en runde med støvsuging og gift for å se hvilke resultater det utgjør dersom du ønsker dette.

I rapport fra Mycoteam av 5.9.19 fremgikk:

Anticimex har tidligere gjennomført to inspeksjoner i leiligheten og gjennomført en kartlegging med limfeller, men denne kartleggingen er ikke i henhold til vår metodikk. Det er tidligere blitt fanget skjeggkre, sølvkre og brune pelsbiller i leiligheten, men det ble kun observert 1 død pelsbille under inspeksjonen. Huseieren har fanget mange pelsbiller selv, og det er uvisst om dette kan ha hatt en bekjempende effekt, selv om det ikke fjerner næringsgrunnlaget til pelsbillene.

Det er også fanget sølvkre og skjeggkre i boligen, og huseier rapporterer at de er fanget og observert i hovedsak på badet. Vi kjenner ikke til den eksakte posisjonen av alle limfellene som har vært utplassert i boligen, så dermed ble fuktmålingene hovedsakelig gjennomført rundt badet. Men det er fanget skjeggkre på stuen, soverom og bad, mens sølvkre bare er fanget i forbindelse med badet.

Det er fanget til sammen 12 skjeggkre og 8 sølvkre i Anticimex sin kartlegging mellom 12.02.2019 og 12.03.2019 (29 døgn). Dette gir en felleindeks på Fi 18, som indikerer en stor populasjon med skjeggkre i boligen. Anticimex har vurdert populasjonen av skjeggkre til å ha en alder på minst 1,5 år, og populasjonen av brune pelsbiller til å ha en alder på minst 1 år. Med tanke på tregulvets alder, kan forekomsten av brune pelsbiller vært eldre.

Resultatene av fuktmålingene i leiligheten er fremstilt i tabell 1. Det fremgår der at det bak flis i dusjen på badet er så fuktige forhold at det er mulighet for vekst av mugg. Disse fuktverdiene gir også gode gunstige forhold for både sølvkre og skjeggkre. Det er hovedsakelig en sprekk i fugen som gir mulighet for vanninntrengning bak flisen. Det er usikkert om det er skade på membranen som ligger bak flisene.

Videre bruk av limfeller kan bidra til en kontinuerlig bekjempning av skjeggkre, sølvkre og brune pelsbiller. Men videre tiltak bør gjennomføres for å fjerne næringsgrunnlag og gunstige fuktforhold i boligen. Utbedring av fukt i forbindelse med badet vil trolig også ha en bekjempende effekt på skjeggkre og sølvkre populasjonene i bygningen, men det er trolig mulighet for innsmitting av skjeggkre og sølvkre fra tilstøtende leiligheter i bygningen. Men selv om man gjennomfører en slik trykktest, vil tetttiltak være relativt omfattende i leiligheten. Dermed er tiltak knyttet til fuksikring og bruk av limfeller bedre alternativ for å forhindre at skjeggkre- og sølvkrepopulasjonene blir større, og forhåpentligvis holde populasjonene lave over tid. Ideelt bør det også gjennomføres bekjempning av kre i andre deler av bygningen samtidig, for å senke muligheten for spredning mellom ulike boenheter i bygningen. Det er også fanget relativt mange brune pelsbiller i leiligheten. pelsbille larvene finner trolig næring mellom gulstøp og tregulvet i leiligheten. Anticimex har anbefalt godt renhold og tetting av sprekker i gulvet. Dette vil nok hindre billene fra å komme ned til næringen, og stenge larvene/billene som allerede befinner seg under gulvet, ute fra omverdenen. Ideelt burde man ta opp gulvet, legge ny trinnlyddemper (ikke organisk materiale) og legge på gulvet på nytt, eller legge helt nytt gulv. Dette er mer tidkrevende og kostbart, men vil trolig gi det aller beste resultatet. Slike tiltak vil trolig også ha en effekt på sølvkre og skjeggkrepopulasjonen i boligen, ved at næringsgrunnlaget deres også blir svekket. Om man tar opp gulvet kan man også vurdere å legge ut giftåte under gulvet, slik at man får bekjempet insekter i disse områdene samtidig som man begrenser muligheten for kontakt mellom gift og mennesker/ husdyr. Men selv om man lykkes å utrydde den nåværende populasjonen, kan brune pelsbiller lett bevege seg mellom boliger, spesielt i tettbebygde strøk. Dermed kan nye individer etablere seg i boligen. Derfor er det viktig å gjennomføre godt renhold av sprekker i gulv, og andre mer bortgjemte steder i boligen. Slik forhindrer man at støv bygger seg opp, og blir en potensiell næringskilde til pelsbiller. Forekomsten av både sølvkre og skjeggkre indikerer fuktforhold over 60 % RF i deler av konstruksjonene inn mot leiligheten, men vi fant ingen områder utenfor badet hvor det var forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Om man velger å bytte gulv, vil det være mulig å gjennomføre flere fuktmålinger i forbindelse med dette arbeidet. Man vil da få en bedre forståelse for de mikroklimatiske forholdene i ulike deler av leiligheten. Ved fjerning av gulv vil det også være mulig å fuksikre gulvet og overgangen mellom vegg og gulv, for å begrense områdene hvor sølvkre og skjeggkre kan etablere seg i leiligheten. Dermed vil videre bekjempningstiltak, som f.eks limfeller eller giftåte ha større effekt.

Kjøper engasjerte også firma M., som i sin rapport av 9.10.19 bl.a. uttalte:

Ettersom det er registrert sølvkre i leiligheten er dette en indikasjon på fuktrelaterte problemer. Det ble utover de fuktmålinger som er gjennomført av Mycoteam gjennomført målinger andre steder. Det ble da registrert at kasse for innbygd sisterne og rørføringer hadde relativ fuktighet på 74,8 % ved 26,7 grader C. Dette gir svært gode levevilkår for sølvkre og skjeggkre. På kjøkkenvegg mot bad ble det tatt prøve med Mycotape inne i hjørneskap. Dette er tilstøtende vegg med kasse for sisterne og rørføringer. Her var det moderat vekst av Strålemuggsopper.

Som følge av fuktmålingen og forekomst av strålemuggsopp kan det ikke utelukkes en drypplekkasje e.l. inne i kasse for sisterne og rørføringer. Det må således beregnes å utbedre årsak til fukt inne i kasse. Det er også fanget relativt mange brune pelsbiller i leiligheten. Pelsbille larvene finner trolig næring mellom gulstøp og tregulvet i leiligheten. Anticimex har anbefalt godt renhold og tetting av sprekker i gulvet. Dette vil nok hindre billene fra å komme ned til næringen, og stenge larvene/billene som allerede befinner seg under gulvet, ute fra omverdenen. Ideelt burde man ta opp gulvet, legge ny trinnlyddemper (ikke organisk materiale) og legge på gulvet på nytt, eller legge helt nytt gulv.

Det er konstatert fuktforhold i leiligheten som gir gode levevilkår for sølvkre og skjeggkre. Det er området i og rundt bad som er berørt i forhold til fuktproblematikken. Det må således gjøres tiltak på bad for å fjerne årsak til fukt. Dette medfører at kasse for sisterne og rørføringer må rives for å komme til for utbedring. 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 tetttiltak på gulv, samt i overgang gulv- vegg for å fjerne skjulesteder. Slike tiltak vil trolig også ha en effekt på sølvkre og skjeggkrepopulasjonen i leiligheten, ved at næringsgrunnlaget

deres også blir svekket. Det er lagt til grunn og fuge alle åpninger i gulv får så å legge nytt flytende gulv oppå eksisterende gulv. Det er beregnet bruk av laminat av normal kvalitet.

Total inkl. mva. kr 157 331

Eiendomsmegleren som gjennomførte salget uttalte følgende:

I forbindelse med salget, som er utført av undertegnede ble det ikke opplyst noe om pelsbiller, skjeggkre og sølvkre av mine oppdragsgivere (...). Hadde dette blitt opplyst til ansvarlig megler, har vi en opplysningsplikt rundt dette til mulige kjøpere.

Jeg vil anta at leiligheten med disse opplysningene ville ha en meget pris dempende effekt på salgssummen om den hadde vært omsetningsbar i det hele tatt.

Det er meget vanskelig å komme med en konkret pris på hva et eventuelt tap har vært, men undertegnede antar at (...) har blitt påført et tap ca. kr 300 000.

I e-post av 9.12.19 uttalte Anticimex følgende:

Viser til tidligere henvendelse og sender pris på sanering av skjeggkre og pelsbiller.

Det punkt legges åte mot skjeggkre i alle rom. Åten legges under listene. Sprøytes mot pelsbiller med spesielt fokus på sprekker mellom plankene i gulvet og inn mot lister. Behandlingen må gjentas med ca tre mnd imellom og tre ganger.

Pris for sanering vil være kr 6 000 inkl mva pr behandling totalt kr 18 000 for tre behandlinger.

Fra selgers uttalelser i saken hitsettes:

Vi har sett de små billerne men inte reagert på det... kanskje är konstigt av oss, men tänkte bara att det var vanligt när man bor nära elva....

Men för att vara mer specifik så har vi vid några ENSTAKA tillfällen under våra knappt 4 år i lägenheten sett noen (kanske totalt 10 st?) små svarta biller, endast i fönsterkarmen i stuen. Vi vet inte vad dessa kallas, de rörde sig inte, utan de få gånger vi såg dem tog vi bara de vekk med lite papper. Minns att de var "torra", bara som skal. Men detta var alltså ett så pass litet "problem" /ikkeproblem att vi aldrig ens övervägde att rapportera detta i tillståndsrapporten.

(...)

Vi har bodd i leiligheten fra 01.03.2015 til 1.12.2018 og i løpet av disse årene ikke hatt problem med noen skadedyr. Vi har sett disse små svarte biller som ny eier beskriver ved noen få tilfeller men har da oppfattet det som helt normalt i en gammel byleilighet i sentrum, rett ved Akerselva. Vi har derimot aldri sett noen larver, rester etter "skall" eller "tusenbein-lignende larver" i leiligheten, verken i bad, på soverommet eller i taklukene.

Kjøper har i hovedsak anført at forekomsten av skadedyr utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig. Kjøper bemerket at bygningsmessige tiltak var nødvendige for å fjerne skadedyrene, og at disse kostnadene ikke var dekket av bygningsforsikringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 573 373, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Beløpet inkluderte takseringskostnader og kostnader til juridisk bistand på kr 103 373.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at det ikke forelå en opplysningssvikt, og at det ikke var dokumentert et verditap som medførte at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene som var krevd dekket av kjøper var ikke nødvendige. Selskapet viste bl.a. til dom fra Stavanger tingrett av 10.5.19 og dom fra Vestfold tingrett av 20.9.19. Selskapet har videre anført at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og måtte avvises.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og viste til at selgers kunnskap om svært begrensede tilfeller av insekter i boligen ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. bl.a. FinKN-2019-910. Etter en konkret vurdering, kom imidlertid sekretariatet til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet vektla bl.a. at det var nødvendig med større bygningsmessige tiltak for å hindre ytterligere forekomst av skadedyr, og at det ikke kunne legges til grunn at skjeggkre lot seg sanere fullt ut.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon om skadedyr i boligen, jf. avhl. § 3-7. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

For så vidt gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger nemnda til grunn som sannsynliggjort at boligen har hatt sølvkre, skjeggkre og brune pelsbiller. Det vises på dette punktet til den inspeksjon som Anticimex foretok i perioden 12.2.19 til 12.3.19. Mycoteam omtaler funnene slik i sin rapport fra 5.9.19:

Det er fanget til sammen 12 skjeggkre og 8 sølvkre i Anticimex sin kartlegging mellom 12.02.2019 og 12.03.2019 (29 døgn). Dette gir en felleindeks på Fi 18, som indikerer en stor populasjon med skjeggkre i boligen. Anticimex har vurdert populasjonen av skjeggkre til å ha en alder på minst 1,5 år, og populasjonen av brune pelsbiller til å ha en alder på minst 1 år. Med tanke på tregulvets alder, kan forekomsten av brune pelsbiller vært eldre.

Det er imidlertid for nemnda uklart hva status er for skadedyrene i leiligheten per i dag. Sølvkre og brune pelsbiller kan i utgangspunktet bekjempes, mens det kan stille seg annerledes for skjeggkre. Bevistvil om de påberopte mangelsforholdenes omfang må gå ut over kjøper, og nemnda kan ikke se at det foreligger noen nyere opplysninger om bestanden enn nevnte kartlegging fra februar/mars 2019. Nemnda kan derfor vanskelig legge til grunn at det per i dag er sannsynliggjort noe varig restlyte grunnet skadedyr i boligen. Dette får betydning for det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Selv et skjønnsmessig fastsatt varig restlyte grunnet skjeggkre fordrer et minimum av faktiske og oppdaterte opplysninger om bestanden. En rapport som ligger halvannet år tilbake i tid er her etter nemndas syn ikke tilstrekkelig.

Som utbedringskostnader har kjøper krevd kr 18 000 i sanering for skjeggkre og brune pelsbiller. Disse anses sannsynliggjort og inngår i det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Det samme gjelder kostnader til bygningsmessige tiltak for avhjelpe fuktproblematikk på badet og dermed unngå ytterligere forekomst av skadedyr. Firma M. har beregnet disse til kr 157 000, og nemnda finner den konkrete oversikten over kostnader/arbeid forsvarlig.

Nemnda mener etter dette at beløpet som inngår i det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum blir kr 175 000. Dette utgjør ca. 5 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, finner nemnda å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering av at dette er oppfylt, selv med den bevistvil om nåsituasjonen for omfanget av skadedyr som er nevnt over.

Nemnda har funnet den samlede vesentlighetsvurderingen vanskelig, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at vilkåret er oppfylt. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda at dette passende kan settes til kr 150 000. Som nevnt anses et varig verdiavvik grunnet skadedyr ikke dokumentert, og for så vidt gjelder de bygningsmessige tiltakene må det gjøres et visst standardhevingsfradrag for det nye baderomsgulvet kjøper vil få. Det vises her til at baderomsgulvet var fra 2010, og etter tilstandsrapporten hadde *"noe manglende fall på gulv til sluk med en svanke ved sluk slik at vannet blir liggende på overflaten etter dusjing"*.

Nemnda finner ikke grunnlag for å utmåle erstatning ettersom mangelen etter avhl. § 3-9 andre punktum anses å ligge utenfor selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunkt er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).