

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-596

24.8.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – opplysningsplikt om sølvkre? – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Hurum kommune oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper den 20.10.18. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen. Ved kartlegging av fagkyndige ble det fanget 112 skjeggkre. Kjøper engasjerte en eiendomsmegler som mente at skjeggkre medførte en betydelig forringelse i boligens markedsverdi. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at skjeggkre medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet avviste ansvar. Det ble bl.a. vist til selgers uttalelse hvor det het at det *"en sjeldent gang var observert et enkelt sølvkre på bad"*, men at selger ikke var kjent med skjeggkre. Det var heller ikke sannsynliggjort en verdiforringelse som tilsa at avviket var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 470 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig på 254 kvm oppført 2000. Ved salget ble kjøper gjort kjent med salgsoppgave, inkludert prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret, og selger opplyste videre å være ukjent med skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 550 000 ved kjøpekontrakt datert 19.9.18, og overtatt av kjøper den 20.10.18.

Etter overtakelsen observerte kjøper insekter i boligen. Kjøper engasjerte Mycoteam som fanget 112 skjeggkre, og fellesindeksen ble angitt til Fi 16. Populasjonen ble ansett å ha tatt tilhold i boligen allerede i selgers eiertid, og nødvendige tiltak ble estimert til kr 70 000 inkl. mva.

Kjøper har også innhentet en vurdering fra megler W. som la til grunn en verdireduksjon på kr 400 000 som en følge av skjeggkre.

Selskapet engasjerte Anticimex og de uttalte bl.a. følgende:

Sanering blir fortsatt utført med Advion Cockroach åte.

Da dette har vist seg mer effektivt enn tidligere antatt, har vi redusert antallet besøk på en standard sanering av skjeggkre fra 4 til 3 besøk. Vi har også sluttet å demontere listverk i de fleste tilfeller. Vi ser at en slik sanering enten utrydder skjeggkreene eller reduserer bestanden så mye at det blir en sjeldenhet å se skjeggkre i boligen.

Siden vi har redusert antallet besøk og sluttet å demontere listverk vil en slik sanering av en slik bolig nå ligge på mellom kr 30 000 og kr 40 000 pluss mva.

Selger ga følgende forklaring:

Vi som har solgt (...) er ikke kjent med at boligen er invadert av skadedyr. En sjeldent gang er det observert et enkelt sølvkre på bad. Det har vi oppfattet som normalt i alle hus akkurat som det er fluer i vinduskarmen om våren. (...) Fra påsken til huset ble overtatt av nye eiere er ikke huset bebodd jevnlig.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 470 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at selger ikke nødvendigvis hadde plikt til å opplyse om enkeltobservasjoner av sølvkre, jf. bl.a. FinKN-2019-933. Det var ikke sannsynliggjort at selger kjente til skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Det var heller ikke sannsynliggjort et vesentlig verdiminus, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre i boligen. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres. Nemnda tilføyer at den i praksis har lagt til grunn at LA-2018-144683 ikke kan tolkes slik at det uten videre er opplysningsplikt for selger om enkeltstående observasjoner av sølvkre, jf. bl.a. FinKN-2019-906:

Nemnda deler lagmannsrettens vurdering av at selger har opplysningsplikt om at det er observert skjeggkre i boligen.

Dersom selger har observert insekter/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 opplysningsplikt om dette.

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 70 000 inkl. mva. 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.

I dette tilfellet er det for nemnda uklart om sanering er utført og resultatet av denne. I fremlagt epost fra Anticimex av 29.1.20 uttales det at *"Sanering blir fortsatt utført med Advion Cockroach åte"*, mens kjøpers advokat i brev av 23.6.20 til nemnda viser til at det i *"denne saken er det ikke foretatt sanering og resultatet av dette er ikke kjent."*

Blant annet i lys av den faktiske usikkerheten som foreligger omkring saneringen, har nemnda etter en samlet vurdering 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 den fremlagte meglervurderingen, og ser ikke bort fra at en opplysning om skjeggkre i boligen vil innebære et visst varig verditap. Beløpet må imidlertid antas å være betydelig lavere enn det takstmann W. 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), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).