

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-710

5.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – opplyst om sølvkre – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus fra 2000 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., ved budaksept den 28.6.18. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om "*noe sølvkre*". Ved kontraktsignering den 30.7.18 opplyste selger at det var avdekket skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel i tråd med fremlagte meglervurderinger. Selskapet avsto kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til skjeggkre før salget, og at det ikke var sannsynliggjort at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 523 750, 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 i Bergen oppført i 2000.

I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "*skadedyr i boligen som: skjeggkre, (..) eller lignende*" hadde selger svart "*nei*", men bemerket "*Noe sølvkre*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved budaksept den 28.6.18.

Ved kontraktsignering den 30.7.18 informerte selger om at det var avdekket skjeggkre i boligen.

I overtakelsesprotokollen den 14.9.18 ble det notert:

Forsikringsselskap sjekket for skjeggkre i august. Liten aktivitet og sak avsluttet. Selger sender rapport

I brev fra selgers bygningsforsikringsselskap av 4.9.18 het det bl.a. at:

Det vises til besiktigelse utført av E. AS den 31.07.2018 og den 20.08.2018 i forbindelse med melding om skade. Det er fullført kartlegging av skadedyraktiviteten og aktiviteten er svært lav. På bakgrunn av dette avsluttes skadesaken og vi oppfordrer til forebyggende arbeider på egenhånd fremover.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Vi lagde prospektet på huset i Juni (ca 20. Juni). Vi kjente på det tidspunktet til at vi hadde sølvkre i huset men så ikke på det som noe stort problem da aktiviteten var svært lav og vi så de sjelden. Vi var imidlertid usikre hvordan vi skulle fylle ut egenmeldingsskjemaet mest mulig korrekt og forhørte oss med megler. Vi kjente ikke da til skjeggkre men så at det stod i listen på skjemaet og så også at det lignet på sølvkre. Vi var opptatt av å skrive alt mest mulig korrekt og valgte å skrive at vi hadde sølvkre som var fra vår side best mulig

informasjon. Vi så sjelden sølvkre så var ikke mulig å sjekke nærmere på det tidspunktet om vi hadde både sølvkre og skjeggkre.

Vi solgte huset den 28. Juni for 4,8 MNOK som var kr 150 000 under prisantydning. Noen få dager etterpå reiste vi på sommerferie. Vi var på ferie i Juli. I løpet av juli var det en del i nettaviser om skjeggkre og hus. Når en er midt opp i et salg leser en mer om dette enn normalt men vi hadde ingenting å sjekke nærmere. Da vi kom hjem så vi mer etter om vi kunne finne kre og etter ca 2 dager så vi et kre i boden ved vaskerommet men vi klarte ikke å se hva det var med sikkerhet. Men etter å ha lest mye om skjeggkre ble vi bekymret for at det vi trodde var sølvkre også var skjeggkre. Siden vi har forsikring tok vi derfor kontakt med Norsk Hussoppforsikring den 24. Juli og sa vi var bekymret for at vi hadde skjeggkre. Gjennom de kunne vi på forsikringen få en kontroll som vi da ønsket. Siden vi skulle selge huset snakket vi også med megler om hva vi skulle gjøre. Men faktum var at vi ikke visste på det tidspunktet om vi både hadde sølvkre og skjeggkre eller bare sølvkre. Vi fikk beskjed av forsikringsselskap om at E. som jobbet for de med skadedyrkartlegging skulle ta kontakt og avtale undersøkelse. Samme dagen (den 24. Juli) kjøpte vi selv noen limfeller og la ut i et par av rommene vi har hatt sølvkre tidligere for å avklare. Men den første uken kom det ingen kre i disse fellene. Vi visste derfor ingenting mer på kontraktsmøte. Den 30. Juli hadde vi kontraktsmøte med selger og megler. Vi informerte da kjøper om at vi hadde bedt forsikringsselskapet (Norsk Hussoppforsikring) undersøke om sølvkreene vi hadde informert i prospektet også var skjeggkre. Vi kunne ikke si at vi hadde skjeggkre men at vi ønsket å undersøke for å være sikker siden vi også hadde en forsikring for bekjempelse. Som vi også fortalte megler om så lurte vi på om vi lot oss påvirke for mye av det vi hadde lest av artikler på nett og om bekymringen om skjeggkre var ubegrunnet, men valgte å få det sjekket.

Den 31. Juli kom E. hjem til oss for å gjøre sin analyse. Vi fortalte at vi var usikre på om vi hadde sølvkre og skjeggkre eller bare sølvkre. De la ut 32 limfeller i vårt hus fordelt på 9 rom. Den 20. August hadde vi nytt besøk av E. som hentet og analyserte fellene. Vi beskjed om at vi hadde Skjeggkre men veldig lite aktivitet og at vi skulle få nærmere beskjed om hva som skulle gjøres videre med forsikringen etter at de hadde analysert og rapportert. Vi kunne fortsette med å la like mange limfeller ligge i huset hvilket vi gjorde. (...) Så kort oppsummert så har vi hatt både sølvkre og skjeggkre i huset i lengre tid. Vi har trodd at vi bare har hatt sølvkre helt frem til vi fikk sjekket nærmere i august. Skjeggkreene ble funnet på de samme områdene vi trodde det var sølvkre vi hadde. Aktiviteten er lav, godt mulig fordi vi har vært nøye med å støvsuge siden vi visste vi hadde sølvkre og har hørt det er et bra tiltak. Vi visste ikke om at vi også hadde skjeggkre før vi gjorde en undersøkelse med forsikringsselskapet i August som vi startet grunnet en bekymring etter å ha lest mye om skjeggkre og det faktum at vi skulle selge huset. Om vi ikke hadde solgt huset og skulle bodd videre ville vi ikke sjekket med forsikringsselskapet på dette tidspunktet siden vi opplevde lite aktivitet med kre. Vi ville da ikke visst det vi i dag vet om skjeggkre og trodd fortsatt at vi hadde noe sølvkre.

I rapport av 11.2.19 la Mycoteam til grunn en populasjonstetthet med en felleindeks Fi 14, hvor 97 % av dyrene besto av nymfer. Utbedringskostnadene ble angitt til kr 73 750 inkl. mva.

Kjøper innhentet i tillegg to meglervurderinger som la til grunn et verditap i sjiktet mellom kr 150 000 og kr 450 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at selger måtte ha kjent til at det var skjeggkre i boligen før salget, og at avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 523 750, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkre før salget, jf. avhl. § 3-7, og heller ikke et vesentlig verdiminus, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum da det er avdekket at det er skjeppkre i boligen. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om at det var sølvkre i boligen. I perioden mellom budaksept og overtakelsen oppdaget selger at det var skjeppkre i boligen. Selger har bestridt at de før salget var kjent med at det var skjeppkre i boligen, og nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er fremlagt dokumentasjon som er egnet til å sannsynliggjøre at selgers forklaring er uriktig. Slik nemnda ser det, foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forhold utover det som var opplyst om ved salget. Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet er av den oppfatning at skjeppkre i seg selv er et avvik som kvalitativt sett er egnet til å oppfylle vesentlighetsvilkåret. Dette er imidlertid ikke avgjørende slik denne saken ligger an.

I den kvantitative vurderingen legges dokumenterte saneringskostnader som anført av kjøper til grunn. Se til sml. LA-2018-144683 og FinKN 2019-526. Avgjørende for vesentlighetsvurderingen blir imidlertid om det er dokumentert en verdiforringelse som sammen med de øvrige saneringskostnadene utgjør et utvilsomt avvik i relasjon til vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre pkt.

Vi har etter en konkret vurdering av samtlige dokumenter kommet til at det ikke er grunnlag for en vesentlig mangel i denne saken. Vi vil bl.a. vise til at de fremlagte verdivurderingene fremstår for generelle til at en verdiforringelse i den størrelsesorden som anføres kan anses sannsynliggjort. Se bl.a. FinKN 2019-1023. Det må også påpekes at verditap i sjiktet 5-15 % av kjøpesum som en periode var gjengs i retts- og nemndspraksis, mulig kan begrunnes i den usikkerheten som forelå når insektet nylig var oppdaget i norske hjem, samt manglende kunnskap om bekjempelsesmetoder og resultater etter tiltak. Dette er ikke tilfellet per i dag.

Dette utelukker imidlertid ikke at det også i denne saken må legges til grunn et visst verdimessig avvik av varig karakter.

Nyere praksis har gitt uttrykk for at dette må vurderes konkret, og der det foreligger få sikre objektive holdepunkter må vurderingen i all hovedsak bero på skjønn. I denne saken fremstår det uklart om sanering har blitt vurdert som nødvendig, ev. om sanering er gjennomført og resultatet av dette. En kartlegging av bestanden etter sanering er uansett ikke fremlagt for oss. Det må antas at populasjonen etter dagens moderne saneringsmetoder vil være svært begrenset. Dette må hensyntas i vurderingen av et eventuelt restlyte. Etter en konkret vurdering, hvor også saneringskostnadene er medtatt, kan vi imidlertid ikke se at det kan legges til grunn et tilstrekkelig stort avvik som er egnet til å utgjøre en vesentlig mangel etter bestemmelsen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn på saken.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen som gir grunnlag for en annen vurdering. Hva gjelder henvisningen til Frostating lagmannsretts dom av 22.6.20 (LF-2019-136882), kan ikke nemnda se at saksforholdet i nevnte dom er sammenlignbart med den foreliggende saken, da det i saken for nemnda blant annet ikke er sannsynliggjort at det foreligger noen bruksulempe.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).