

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-873

8.12.2020

AmTrust Europe Limited

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

Brun pelsbille – opplyst før budaksept – megleransvar? – avhl. §§ 3-1 og 3-10 første ledd.

En 4-roms leilighet fra 1965 i bydel Alna i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4,3 mill., og overtatt av kjøper 8.4.19. Kort tid før budrunden sendte megler ut en SMS hvor det bl.a. ble opplyst "*ved et par anledninger har selger oppdaget brune pelsbiller fra tid til annen*". Kjøper gjorde seg kjent med meldingen, men valgte fortsatt å legge inn høyeste bud som eneste budgiver. Etter kjøpet mente kjøper at selger og megler hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og viste til at det ble opplyst om pelsbiller før salget, og at forholdet dermed var en del av kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 555 700, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av brun pelsbille, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet fra 1965 i bydel Alna i Oslo.

Boligen ble i salgsprospektet beskrevet som en "*Unik og delikat 4-roms endeleilighet med fantastisk utsikt*".

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2018. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Før budaksept sendte megler ut bl.a. følgende melding til samtlige interessenter:

(...) ved et par anledninger har selger oppdaget brune pelsbiller fra tid til annen.

Kjøper spurte i SMS til megler om det var tale om veggdyr, hvorefter megler svarte "*Hei, ikke veggdyr. Sender deg en link her med informasjon: <http://www.fhi.no> (...)*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,3 mill. og overtatt av kjøper den 8.4.19.

Kjøper reklamerte over at selger var kjent med forhold rundt pelsbilleproblematikken som ikke ble tilstrekkelig kommunisert ved salget.

Selger forklarte følgende i e-post til selskapet av 21.2.19:

(..) ja vi har sett brune pelsbille i leiligheten. Kjøperne våres kommer med påstander om at det da betyr at vi har larver, egg og puppe i leiligheten. Dette har ikke vi sett. Vi har i ettertid sjekket grundig i klesskapene der det står at de larvene liker seg. Vi har heller ikke hatt noe problem da vi ikke har noe skade på noen av gjenstander, klær eller andre ting. Vi har kikket under kjøleskap der disse larvene skal like seg og fant heller ingen der. Det vi har sett er brune pelsbiller og disse kan jo også fly fra hus til hus gjennom vindu eller andre åpninger.

2, kjøperne og alle de andre interessentene på listen fikk sms av megler i 9.30 tiden (kjøper har opplyst om at de fikk opplysninger kl 9.24). Der stod det det kjøper skrev tidligere på mail, at vi har sett brune pelsbille fra tid til annen. Som er akkurat det vi har gjort. Ett par trakk seg før de la inn bud, basert på den opplysningen i smsen. Kjøpers bud fra søndagskveld ble journalført etter at de fikk informasjon på sms om brune pelsbiller. Megler sendte link om brune pelsbiller fra norsk helseinformatikk til kjøper, etter at det ble stilt spørsmål om det var veggedyr. Ca kl 12.30 ga de inn et bud på kr 4 200 000 og vi aksepterte dette.

Et skadedyrfirma ble engasjert og det ble dokumentert at større og kostbare tiltak var nødvendig for å bekjempe pelsbillene. En takstmann anslo en verdiforringelse på om lag kr 200 000.

Kjøper klaget inn eiendomsmegleren som gjennomførte salget til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som i avgjørelse av 21.10.19 (RFE-2019-129) kom til at megleren ikke hadde overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt ved gjennomføringen av salget, men at det ikke var grunnlag for et erstatningskrav. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglertjenester uttalte:

Selger sendte en SMS til megler på budgivningsdagen, hvor det heter: "Her så ser vi en (brun pelsbille) nå og da. Kan gå uker før vi ser de. Viktig (å) nevne da at det er noe som er vanlig i Oslo nå og da. Dette blir jo en skikkelig festbrems." Megler har imidlertid erkjent at hun hadde fått informasjon om brune pelsbiller før visningen, men opplyste ikke noe om dette på visningen da hun ikke visste nok.

Nemnda mener at megleren ikke overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt da hun unnlot helt å informere om brune pelsbiller på visningen. Megler skulle da informert om dette, men samtidig opplyst at hun hadde for lite informasjon om omfanget og mulige skader. Dette kunne enkelt vært gjort ved å gi slik informasjon på et løst ark som ble omdelt på visningen. Det er heller ikke tilstrekkelig bare å gi kort og upresis informasjon om dette i teksten på SMS-en hvor det ble opplyst om at budgivningen var åpnet.

Erstatningskravet

(...) Når det gjelder erstatning for å bli kvitt pelsbillene, nevner nemnda at klagerne foretok nærmere undersøkelser om billene blant annet hos et skadedyrfirma, før de forhøyet budet. Det er således ikke årsakssammenheng mellom meglers forsømmelse og det tapet klagerne hevder å ha lidt. Erstatningskravet kan derfor ikke føre frem

Avgjørelsen er enstemmig.

Konklusjon:

Megleren (..) har ikke overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt vedrørende brune pelsbiller. Erstatningskravet fører ikke frem.

Kjøper har anført det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. anført at megleren underkommuniserte forholdet, jf. LB-2015-132944. Opplysningen gitt i SMS før salget var på ingen måte tilstrekkelig klar og tydelig, og heller ikke dekkende for selgers kjennskap om problemet. Kjøper har forklart at de opplevde at de var i en presset situasjon ved budgivningen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 555 700, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet ble tilstrekkelig opplyst om før salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Selskapet har også anført at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og måtte avvises fra nemndsbehandling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det ble opplyst om pelsbiller før budaksept, og forholdet måtte anses som en del av kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel da det er brune pelsbiller i leiligheten.

Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om forekomst av brune pelsbiller, men det er enighet om at megler opplyste om dette i en SMS til interessentene før inngivelse av det aksepterte budet. Kjøper har klaget megleren inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, som i sin uttalelse (RFE-2019-129) fremholdt at megler ikke hadde overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt i saken. Det ble imidlertid ikke funnet årsakssammenheng mellom meglers forsømmelse og det tapet kjøper hevdet å ha lidt i saken mot megler, da kjøper forhøyet sitt bud på leiligheten etter å ha foretatt nærmere undersøkelser om de brune pelsbillene blant annet hos et skadedyrfirma.

Spørsmålet for denne nemnda er om det foreligger en kjøpsrettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

En forutsetning for at de nevnte mangelsbestemmelsene kommer til anvendelse er imidlertid at det kan legges til grunn at det foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Forhold som etter en konkret vurdering må anses som tilstrekkelig opplyst om ved salget vil dermed være en del av kjøpsavtalen og vil aldri kunne utgjøre kjøpsrettslige mangler. Slik denne saken er dokumentert vil vi bemerke at det ikke er sannsynliggjort at selger var kjent med forhold utover det opplyste, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre må det påpekes at Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester sin vurdering av meglerens opptreden ikke har direkte betydning for avtaleforholdet mellom kjøper og selger. Nemnda konkluderte med at måten opplysningene ble gitt på av megleren hensett til meglers kunnskap om forholdet allerede før fellesvisningen, medførte at hun hadde brutt god meglerskikk. Avhendingsloven har imidlertid ingen begrensninger for hvordan opplysningene gis, all den tid disse gjøres kjent for kjøper før budaksept – avtaleslutningen. I denne saken ble kjøper gjort kjent med selgers kunnskap om pelsbiller ved en SMS før budrunden. Kjøper har bekreftet å ha lest SMS-en før budgivning, og dermed hadde de kunnskap om forholdet ved kontraktsinngåelse.

Da det ikke er dokumentert en opplysningssvikt så finner vi at pelsbiller i leiligheten må anses som en del av kjøpsavtalen, og det foreligger følgelig ingen kjøpsrettslig mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at den er enig med kjøper i at det hadde vært ønskelig at opplysningene om forekomsten av brune pelsbiller i leiligheten hadde fremkommet på et tidligere tidspunkt. Dette kan imidlertid ikke tillegges avgjørende vekt slik denne saken ligger an. Det er på det rene at kjøper var kjent med selgers kunnskap om brune pelsbiller før det aksepterte budet ble inngitt, og kjøper hadde også forut for dette gjort undersøkelser om de brune pelsbillene blant annet hos et skadedyrfirma. Slik saken er forelagt nemnda – som må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter – er det ikke sannsynliggjort at selger var kjent med forhold ut over hva som er opplyst, og det er da en del av kjøpsavtalen at det er brune pelsbiller i leiligheten. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en kjøpsrettslig mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Gustav Norman (forbrukerrepresentant).