

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1002

27.10.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – "måtte kjenne til"? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Bærum fra 1983 ble solgt "som den er" for kr 10 mill., og overtatt av kjøper den 10.5.19. Ca. to måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, og Mycoteam anga populasjonstettheten med felleindeks på Fi 26, som tilsvarte en *"meget stor skjeggkrepopulasjon"*. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke kjente til skjeggkre, og at det heller ikke var sannsynliggjort et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning, samt renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Bærum fra 1983.

I prospektet ble boligen beskrevet som et flott enderekkehus, som var oppgradert og velholdt.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 1991. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen opplyste selger om mus på loftet i 1994, og våрмаur som forsvinner. Selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til skjeggkre i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 000 000 ved kjøpekontrakt datert 21.3.19 og overtatt av kjøper den 10.5.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. I reklamasjon datert 18.7.19 opplyste kjøper at skjeggkre ble oppdaget 13.-14.7.19.

Kjøper har fremlagt rapport fra Mycoteam datert 11.9.19:

Nåværende eier overtok boligen ca 10.05.2019, og de flyttet inn helt i slutten av måneden. De observerte etter noen uker en lite individ av skjeggkre på badet i underetasjen, men utover sommeren ble det observert individer ulike steder i boligen.

(...)

TOTALT ANTALL SKJEGGKRE: 184

FELLEINDEKS Hele boligen: 26

(...)

Analysene har vist at det var 92 % nymfer og 8 % voksne individer. Det er funnet 141 skjeggkre på opptil 5 mm (77 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 28 skjeggkre på 5-10 mm (15 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 15 voksne individer med en alder over 1,5 år.

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var $Fi = 24$, mens den for 1. etasje var $Fi = 63$ og $Fi = 3$ i 2. etasje. Dette tilsvarer en meget stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at skjeggkreene hovedsakelig holder til i 1. etasje.

Pelias oppga i en statusrapport datert 23.11.20 at det var gjennomført sanering ved bruk av giftåte, og at det ved innhenting av limfeller den 2.11.20 ble funnet 2 voksne skjeggkre i fellene.

Skadedyrfirma M. konkluderte i rapport datert 1.12.20 med at det måtte utføres bygningsmessige tiltak til kr 41 718, og at forholdet utgjorde en verdiforringelse på kr 550 000.

Det ble fremlagt uttalelse fra en nabo, som opplyste at de trodde de oppdaget skjeggkre i 2017. Kjøper har også fremlagt uttalelser fra øvrige budgivere, som uttalte at de ikke ville lagt inn bud på boligen med kjennskap til skjeggkre.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om skjeggkre, tatt i betraktning det store omfanget som ble oppdaget kort tid etter overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag pålydende nødvendige utbedringskostnader og verdiforringelse, samt erstatning for kostnader til advokat og fagkyndige, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at selger var ukjent med skjeggkre. Det hadde ingen betydning at naboen var kjent med skjeggkre i sin bolig. Selskapet anførte videre at det ikke var sannsynliggjort noe verditap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av skjeggkre, og heller ikke at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan vanskelig se at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, selv om det skulle foreligge en mindre bestand skjeggkre i boligen som ikke lar seg utrydde. Det vises i denne sammenheng til at det ikke er godtgjort et restlyte av en slik størrelse at det kvantitative elementet i vesentligbestemmelsen kan anses oppfylt. Saneringskostnader og ombyggingskostnadene er relativt moderate, og estimatet på kr 550 000 i verdireduksjon i takstmann K.s rapport av 1.12.20 oppfyller etter nemndas syn ikke de beviskrav som må stilles for godtgjort restlyte, jf. HR-2021-668-A avs. 32. Det hefter også en viss usikkerhet ved skjeggkre-situasjonen i boligen per i dag, gitt at Pelias' siste rapport ligger ca. ett år tilbake i tid – og at det kun ble funnet to skjeggkre i fellene ved siste kontroll.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil ved spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Nemnda viser her til at det ble funnet relativt mye skjeggkre i boligens første etasje temmelig kort tid etter overtakelsen. Kreene er videre avdekket midt på dagen til tross for at de er lysskye, og i en årstid hvor det er uvanlig å se

skjeggkre så ofte. Mycoteam fant 141 skjeggkre i hele boligen, og uttalte følgende i sin rapport fra 11.9.19:

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var $Fi = 24$, mens den for 1. etasje var $Fi = 63$ og $Fi = 3$ i 2. etasje. Dette tilsvarer en meget stor skjeggkrepopulasjon.

Resultatene viser videre at skjeggkreene hovedsakelig holder til i 1. etasje. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i denne etasjen og at arnesteder for skjeggkre i hovedsak er lokalisert til deler av konstruksjoner i denne etasjen.

Nemnda viser dog til at det er noe uklart hvordan denne uttalelsen henger sammen med resultatangivelsen i samme rapport punkt 2, der antallet skjeggkre i kontrollperioden er angitt til 184 og samlet felleindeks er angitt til $Fi = 26$ (hvorav $Fi = 42$ for 1. etasje og $Fi = 3$ for 2. etasje). Nemnda legger likevel til grunn at omfanget av skjeggkre var relativt omfattende og altså i stor grad konsentrert til 1. etasje.

Selger har bestridt enhver kjennskap til skjeggkre, og nemndas skriftlige saksbehandling gjør det vanskelig å foreta noen inngående troverdighetsvurdering på dette punktet. I tråd med nemndas praksis kreves normalt klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til angjeldende mangelsforhold. Nemnda har i begrenset grad åpnet for at kunnskapsvilkåret "*måtte kjenne til*" anses oppfylt i saker som gjelder skjeggkre. I FinKN 2020-477 ble vilkåret ansett oppfylt. Ved kartlegging av fagkyndige kort tid etter overtakelsen ble det dokumentert 537 skjeggkre i alle etasjer og en felleindeks på $Fi = 77$ som indikerte "*en meget stor skjeggkrepopulasjon*". Tilsvarende ble det i FinKN 2020-301 "*funnet hele 903 skjeggkre i alle etasjer*", mens FinKN 2021-142 gjaldt skjeggkre med felleindeks på $Fi = 117$ og til sammen 1 205 skjeggkre i kontrollperioden. I motsatt retning gikk FinKN 2021-43, hvor flertallet uttalte:

Flertallet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger "*måtte kjenne til*" det anførte forholdet. Hvorvidt vilkåret er oppfylt, beror på en normativ vurdering der det avgjørende vil være om det foreligger en rimelig grunn for selger til å være uvitende om forholdet. Slik flertallet ser det, er det ikke grunnlag i sakens dokumenter for å karakterisere selgers opptreden som grovt uaktsom. Selv om omfanget av skjeggkre som ble avdekket er stort (tre måneder etter overtakelsen ble det avdekket totalt 582 skjeggkre, hvorav 99 voksne individer), er eneboligen forholdsvis stor (P-rom på 242 m²), og en større andel av kreene var nymfer som er vanskeligere å oppdage. Det vises i denne forbindelse også til at det ut fra sakens dokumenter må legges til grunn at kjøper engasjerte skadedyrfirma etter oppdagelse av noe som ble antatt å være sølvkre ved åpning av sluket på vaskerommet/badet i boligens første etasje. Flertallet kan for øvrig ikke se at tidligere nemndspraksis kan tillegges avgjørende vekt ved bevisvurderingen slik denne saken ligger an, da det må foretas en konkret bevisvurdering i hver enkelt sak. De faktiske forholdene i den foreliggende saken og i FinKN 2020-477 og FinKN 2020-301 er etter flertallets skjønn heller ikke fullt ut sammenlignbare. Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkre i boligen på overdragelsestidspunktet. Det vises bl.a. til at det gikk noe tid fra overtagelsestidspunktet 10.5.19 til reklamasjonen ble fremsatt 18.7.19. I reklamasjonen fremgår det at kre først ble oppdaget 13.-14.7.19, altså over to måneder etter overtakelsen. Bevisvil omkring om og hvor mye skjeggkre som forelå på overdragelsestidspunktet må etter nemndas syn gå utover kjøper. Selv om omfanget av skjeggkre som ble avdekket under Mycoteams kontroll i september 2019 var relativt stort, var det ikke så omfattende som i en del andre saker der kunnskapsvilkåret er blitt ansett oppfylt utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken. Som nemnda har vist til i sin praksis, vil folks observasjoner og tålegrense for insekter og kre ofte ha en subjektiv dimensjon. Andre tidsnære dokumentbevis som kan tenkes å kaste lys over situasjonen på overdragelsestidspunktet i denne saken er heller ikke fremlagt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).