

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1050

10.11.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Stokkmaur – skjeggkre – selgers kunnskap – "måtte kjenne til"? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

Et rekkehus i Bærum fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper den 31.10.18. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en gjennomgående god standard. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre og stokkmaur. Selger har bestridd kjennskap til skjeggkre, men har erkjent at forrige eier av boligen opplyste om stokkmaur da selger kjøpte boligen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde opplevd stokkmaur eller skjeggkre i sin eiertid, og at det uansett ikke var dokumentert et vesentlig avvik. Nemnda kom til at stokkmaur utgjorde en mangel, men at skjeggkre ikke utgjorde en mangel. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 901 333, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1986 i Bærum kommune.

I prospektet ble boligen omtalt som "*meget pen og innbydende rekkehus*" med "*gjennomgående god standard*".

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2010. På spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen*" svarte selger "*Ja*", og opplyste om tidligere råte/fukt i kjeller som var utbedret av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 600 000 og overtatt av kjøper den 31.10.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre og stokkmaur. Boligen ble undersøkt av Mycoteam, og sanering av skjeggkre ble utført av Anticimex i regi selskapet.

I rapport fra Mycoteam av 13.3.19 ble det angitt en felleindeks (Fi) på 39, som tilsvarte en stor populasjon av skjeggkre. Fra rapporten hitsettes:

Analysene har vist at det var 100 % nymfer og 0 % voksne individer. Det er funnet 236 skjeggkre på opptil 5 mm (71 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 95 skjeggkre på 5-10 mm (29 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 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. Antall voksne individer kan variere stort fra gang til gang, og det er ikke uvanlig at det bare blir fanget få eller ingen voksne individer i fellene. Dette gjelder særlig hvis det er små populasjoner eller det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Basert på fangstresultatet vurderer vi at skjeggkreene har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var $Fi = 39$. For U. etasje var $Fi = 65$, mens den for 1. etasje var $Fi = 38$ og $Fi = 6$ i 2. etasje. Dette tilsvarer en stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at skjeggkreene hovedsakelig holder til i U. etasje og i 1. etasje.

I rapport fra Mycoteam av 26.7.19 ble det påvist forekomst av stokkmaur i boligen.

Kjøper engasjerte Pelias, som utarbeidet statusrapport i saken datert 11.11.20 hvor det fremgikk at det var funnet 7 skjeggkre.

Kjøper engasjerte også takstmann K., som i rapport av 15.1.21 la til grunn nødvendige bygningsmessige tiltak på kr 148 273, og et anslått verditap på kr 500 000.

Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen, men har erkjent at forrige eier opplyste om stokkmaur da selger kjøpte boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet som en følge stokkmaur og skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og det forelå et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for 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 bl.a. til at selger ikke hadde opplevd hverken stokkmaur eller skjeggkre i sin eiertid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt knyttet til tidligere forekomst av stokkmaur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Prisavslaget ble satt til utbedringskostnadene for stokkmaur på kr 12 500, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt om stokkmaur etter avhl. § 3-7. Det vises her til at egenerklæringsskjemaets punkt 8 helt tydelig spør om selger kjenner til om det er eller har vært skadedyr i boligen, og maur er angitt som et eksempel. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 12 500, med tillegg av rente.

Når det gjelder skjeggkre har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, selv om stokkmaurene også tas i betraktning. 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 kan ikke anses godtgjort et restlyte av en slik størrelse at det kvantitative elementet i vesentligbestemmelsen er oppfylt. Uttalelsen fra takstmann K. om et varig verditap på 8 % for denne boligen er i liten grad begrunnet utover en generell henvisning til at "*Opplysninger om skjeggkre og stokkmaur vil ha en prisdempende effekt på boligen ved et fremtidig salg*". Nemnda antar dette er høyst usikkert, og viser her også til Høyesteretts betraktninger omkring temaet i HR-2021-668-A avs. 35. 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.

Når det gjelder ombyggingstiltakene som er foreslått av takstmann K., mener nemnda at heller ikke disse er tilstrekkelig godt begrunnet. Det vises her bl.a. til at Mycoteam mener ulike tette-tiltak generelt vil ha liten effekt, jf. rapport av 13.3.19:

Tiltak som bare å tette i overgangen mellom gulv og vegg langs innvendige skillevegger eller gjennomføre ulike typer bekjempelse (damprensing, støvsuging, giftbruk) på slike steder, har ikke vist seg å være tilstrekkelig for å utrydde hele populasjonen (alle individene). Tetting av sprekker langs innvendige skillevegger kan redusere skjeggkreens muligheter for å komme ut i rommene, men tiltaket har liten reell innvirkning på populasjonen, selv om det i en periode kan oppleves som en reduksjon.

Selv om saneringskostnader både til skjeggkre og stokkmaur tas i betraktning, samt et mindre restlyte, mener nemnda det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selger om skjeggkre. Nemnda viser her til at det ble funnet relativt mye skjeggkre i boligens første etasje og underetasje kort tid etter overtakelsen. Felleindeksen er angitt til 39.

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 denne boligen på overdragelsestidspunktet. Selv om omfanget av skjeggkre som ble avdekket under Mycoteams første kontroll 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 i denne konkrete saken som kan tenkes å kaste lys over situasjonen på overdragelsestidspunktet er heller ikke fremlagt. Det er for eksempel ikke lagt frem uttalelser fra naboer om at selger skal ha vært kjent med skjeggkre i boligen. Dette ville vært et naturlig tema i å ta opp i nabolaget. Det er fremlagt SMS fra en nabo om de selv har skjeggkre, men her fremkommer intet om at selger selv skal ha tatt opp problematikken.

Nemnda har etter dette kommet til at det kun foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder storkmaur.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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