

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1069

12.11.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Brun pelsbille – uenighet om utbedringskostnader – verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En leilighet i bydel Grünerløkka i Oslo i en bygård fra 1895 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 25.10.19. Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper omfattende forekomst av brune pelsbiller i boligen. Kjøper har anført at selger tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Selskapet har bestridd kjøpers krav, og vist til at selger ikke kjente til pelsbiller, og anført at det ikke forelå et vesentlig avvik, bl.a. fordi forholdet kunne utbedres til en lavere kostnad. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 550 960, krav om erstatning for kostnader til advokat og midlertidig bosted, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms leilighet i en bygård fra 1895 i bydel Grünerløkka i Oslo.

I annonsen på meglers nettside, ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Standard

Leiligheten holder en god standard. Her kan man flytte rett inn i en pen, stilig og moderne leilighet!

Det ble opplyst i eierskifterapporten at boligen fremsto som *"god vedlikeholdt"*.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2016. Selger svarte *"nei"* på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr eller insekter. På spørsmål om kjennskap til skadedyr/insekter i fellesareal, svarte selger *"nei"* og opplyste *"Ingen problemer med skadedyr"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 950 000 og overtatt av kjøper den 25.10.19.

Den 22.4.20 reklamerte kjøper over et *"omfattende angrep av brun pelsbille"*.

Selger oppga følgende i e-post samme dag:

Det var ingen skadedyr i leiligheten da jeg bodde der og solgte. Jeg var veldig bekymret for midd, skadedyr etc, særlig etter datteren ble født - så vi passet godt på det.

(...)

Vi hadde aldri skadedyr i leiligheten da vi bodde der eller når jeg solgte den. Vi hadde en liten baby så var veldig obs på både dette og renhold. Jeg har googlet billen selger mener hun har sett i leiligheten. Den skal visstnok spise skinn og ull. Vi har aldri hatt skader på slike artikler (og vi hadde skinnsofa, gulvteppe i ull og flere ulltepper). Vi har forsåvidt disse ennå og kan vise til at disse er uten skader.

I rapport fra Pelias ble det lagt til grunn at pelsbillene hadde vært til stede i boligen i 1 år eller mer, og det ble anbefalt tiltak til kr 85 125 inkl. mva.

Takstmann fra firma M. la til grunn at det var nødvendig å utføre bygningsmessige tiltak til kr 277 445, i tillegg til kostnader for søknad på kr 25 000, og midlertidig bopel til kr 18 000. Firma M. la også til grunn et verdiminus ved boligen som en følge av pelsbillene på kr 300 000.

Selskapet engasjerte Anticimex, og i rapport av 5.1.21 fremgikk:

Boligeier flyttet inn i leiligheten desember 2019. Oppdaget brun pelsbille rett etter overtagelse.

Boligeier ser biller eller larver så godt som daglig. Insektene blir sett i alle rom. Etter innflytting har boligeier tatt livet av minimum 500 individer.

Boligeier har funnet larvehuder i kjøkkenvifte under rengjøring av denne.

(...)

Gulvet i leiligheten gir gode levekår for brun pelsbille. Sannsynligvis lever larvene først og fremst av hud og håravfall samt matrester og annet organisk materiale som lever nede i sprekkene mellom gulvbordene og under fotlister, samt bak sokler under kjøkkenbenk.

Intern takstmann T. i selskapet uttalte i notat av 4.2.21 at utbedring i tråd med Anticimex' vurdering kunne utføres til kr 130 000.

Kjøper fremla et notat fra takstmann K. datert 28.9.21, hvor nødvendige utbedringskostnader ble anslått til kr 250 690 inkl. mva. Takstmann K. påpekte forhold som ikke var medtatt i beregningen til takstmann T., og uttalte at det ikke ville være mulig å få utført arbeidet av anerkjente og pålitelige entreprenører for kostnaden som selskapet hadde angitt.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med forholdet og at det samlede avviket var vesentlig. Kjøpers fagkyndigdokumentasjon måtte legges til grunn i mangelsvurderingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 550 960, samt erstattet kostnader til advokat og midlertidig bosted, samt forsinkelsesrente fra 26.11.20, avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Hverken selger eller selgers leietaker hadde vært kjent med pelsbiller, og forholdet kunne utbedres rimeligere enn hva kjøper anførte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til pelsbiller, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet la videre til grunn at forholdet kunne utbedres i tråd med vurderingene fra selskapets fagkyndige, og at det dermed ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er ikke konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var pelsbiller i leiligheten. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt. Det er uomtvistet at det er

brune pelsbiller i leiligheten, noe som er ansett som et skadedyr. Av Anticimex sin rapport fremgår det at bestanden er godt etablert og at antallet individer som er fanget og observert taler for at de brune pelsbillene har vært til stede i leiligheten i lengre tid.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, så er det uenighet mellom selskapet og kjøper om omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Selskapet har i samråd med Anticimex og sin takstmann fremholdt at utbedringskostnadene utgjør kr 130 000. I samsvar med Anticimex sine vurderinger vil man kunne bekjempe de brune pelsbillene i leiligheten ved å hindre deres tilgang på mat. Det anbefales derfor å legge nytt gulv i leiligheten og tette alle utettheter mot tak, vegger, rør etc.

Kjøper har fremlagt et notat av 28.9.21 fra takstmann K., som etter å ha vært på befaring i leiligheten har kalkulert *"utbedringskostnaden for tettetiltak med gulv på gulv i forbindelse med påvist aktivitet av Brun pelsbille"*. I rapporten fremholdes det at på grunn av planhetsavvik på samtlige gulv er det nødvendig å avrette gulvet før det legges nytt gulv. Slik avretting vil også medføre at fotlister og dørterskler heves tilsvarende ny høyde på ferdig gulv samt at enkelte stikkontakter og ledninger over fotlister må flyttes. Disse forholdene er det ikke tatt høyde for i selskapets anslag over utbedringskostnadene. Takstmann K. har kalkulert utbedringskostnadene til kr 250 690 inkl. mva. Selskapet har ikke kommet tilbake til saken etter kjøpers fremleggelse av takstmann K.s notat av 28.9.21. Slik nemnda ser det, er det sannsynliggjort at de tiltakene som takstmann K. redegjør for i sitt notat er nødvendige for at mangelen skal utbedres på en forsvarlig måte. Nemnda finner følgelig å legge til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 250 690, noe som er 6,3 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen lagt særlig vekt på det kvalitative avviket samt utbedringskostnadenes størrelse. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Som fremholdt over, er de nødvendige utbedringskostnadene kr 250 690. Nemnda finner at det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen da kjøper ved utbedringen får nye overflater, og prisavslaget fastsettes skjønnsmessig til kr 200 000. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 2, jf. krav om dette.

Nemnda finner ikke grunnlag for at det foreligger et verditap, og viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet som nemnda slutter seg til:

Basert på rapportene fra Anticimex og takstmann forstår vi det også slik at de skisserte utbedringstiltakene resulterer i at næringsgrunnlaget bortfaller og populasjonen dør ut. Forholdet lar seg følgelig utbedre. En boligeier vil alltid løpe en risiko for at ulike type skadedyr kan tilkomme leiligheten både utenifra og fra naboenheter, og vi kan ikke se at risikoen etter endt utbedring avviker fra dette. Det er etter vårt syn ikke grunnlag for en verdiforringelse slik kjøpers takstmann viser til, all den tid vi finner at forholdet lar seg utbedre. Se tilsvarende i FinKN 2020-541 og FinKN 2020-566.

Nemnda finner heller ikke at vilkårene for erstatning foreligger, jf. avhl. § 4-14. Kjøpers krav om dekning av utgifter til erstatningsbolig og advokat tas derfor ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).