

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-43

21.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i bydel Nordstrand i Oslo fra 2001 ble solgt "som den er" for kr 13 mill., og overtatt av kjøper den 27.7.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, og det ble påvist en større bestand som hadde vært tilstede i boligen i selgers eiertid. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at estimert verdiminus og utbedringskostnader til sammen utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det ikke var sannsynliggjort et vesentlig verdiminus. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader, verdiminus, takst- og advokatutgifter, samt renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig på 242 kvm i bydel Nordstrand i Oslo oppført i 2001.

I prospektet ble boligen beskrevet som "*Meget tiltalende og velholdt*".

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden byggeåret. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til insekter eller skadedyr i boligen.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 13 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.18, og overtatt av kjøper den 27.7.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper kre i boligen. Anticimex ble engasjert og i deres rapport av 30.10.18 het det bl.a. at:

Telt og kartlagt samtlige Skjeggkre der jeg fant 99 stykk store voksne skjeggkre samt 483 Nymfer som antal dyr tilsammen blir 582 stykk.

Det ble fremlagt flere rapporter fra Anticimex som viste progresjonen under og etter saneringsarbeidene.

Mycoteam ble også engasjert, og de vurderte ulike bekjempelsestiltak og sikringstiltak for utbedring av fukt. I rapport av 9.4.19 ble det lagt til grunn en felleindeks på Fi 107.

I rapport fra Mycoteam av 4.9.20 fremgikk det bl.a. følgende:

Under er en visuell fremstilling av fangstresultatet fra (boligen) fra kartleggingen som ble gjennomført juli/august 2020. Det ble kun fanget 1 skjeggkre på 5-10 mm. Dette individet har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år.

Kjøper har gjort tiltak ved fuktsikringsarbeider på kr 215 190, og kartlegging og bekjempelse har medført kostnader på kr 63 810. Ifølge selskapet dekket villaforsikringen kr 50 000 knyttet til skadedyrbekjempelse.

Takstmann H. oppga i rapport av 22.5.19 samlede utbedringskostnader og verditap kr 2 242 650.

Det ble også innhentet en meglervurdering som la til grunn et anslått verditap på kr 1,5 mill.

Kjøper fremla også et notat fra Pelias, som redegjorde for omfanget av skjeggkre i boligen.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyser om at hun ikke er, eller på avtaletidspunktet var kjent med skjeggkre i boligen. Selger informerer nærmere at hun ikke har observert skjeggkre i sin eiertid. Selger har for øvrig heller ikke observert andre lignende kre, som for eksempel sølvkre i sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at hendelsesforløpet og omfanget av skjeggkre tilsa at selger kjente til forholdet, og at boligen uansett hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag med utgangspunkt i dokumenterte utbedringstiltak og anslått verditap, samt erstatning for sakkyndig- og advokatkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken var sannsynliggjort en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til forekomst av skjeggkre.

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, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum da kjøper etter overtakelse av boligen avdekket forekomst av skjeggkre.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av saken.

Flertallet – Nygaard og Johansen – bemerk:

Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Flertallet kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente til at det var skjeggkre i boligen. Selger har i henhold til selskapets opplysninger bestridd at hun hadde slik kunnskap, og flertallet kan ikke se at det er holdepunkter i sakens dokumenter for å legge til grunn at dette er uriktig. Selv om det kort tid etter overtakelse av boligen ble avdekket at det er en forholdsvis stor skjeggkrepopulasjon i boligen, kan ikke flertallet se at dette i seg selv er tilstrekkelig til at det er sannsynliggjort at selger hadde slik kunnskap. Det vises i denne forbindelse også til at det fremgår av kjøpers reklamasjon tre dager etter overtakelse av boligen, at det reklameres over sølvkre som ble oppdaget av flislegger da denne åpnet sluket på vaskerommet/badet i første etasje. Det var først ved mottak av rapporten fra skadedyrbekjempelsesfirma tre måneder etter reklamasjonen at det ble avdekket at det var skjeggkre i boligen, og flertallet kan ikke se at det i dokumenter tidsnært til reklamasjonen er anført at kjøper i perioden frem til mottaket av rapporten hadde observert ytterligere kre.

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.

Hva gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, slutter flertallet seg til sekretariatets drøftelse da denne er dekkende også for slik flertallet ser det. Flertallet kan ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Selger har eid boligen i 16 år, og bebodd boligen de siste 12 månedene før salget. Det må dermed legges til grunn at selger hadde forholdsvis inngående kjennskap til boligen. Det er på det rene at skjeggkre har vært til stede i boligen i selgers eiertid, jf. rapportene fra Anticimex, Mycoteam og Pelias. Kjøper oppdaget skjeggkre allerede 3 dager etter overtakelsen, og reklamerte over forholdet samme dag. Ca. 5 måneder etter budaksept, og ca. 3 måneder etter overtakelsen er det dokumentert en sjeldent stor skjeggkre-bestand med en felleindeks for hele huset på 107. En felleindeks på over 60 tilsvarer ifølge Mycoteam en *"meget stor"* populasjonsstørrelse der *"daglige observasjoner av flere skjeggkre"* er vanlig. Det er funnet betydelige mengder skjeggkre fordelt på hele huset.

Mycoteam konkluderer med at angrepet har pågått i minst 1,5-2 år fra den første kartleggingen, det vil si ca. 1-1,5 år før budaksept. Anticimex har på sin side vurdert at angrepet har pågått i minst 3 år fra kartleggingen, det vil si ca. 2,5 år før budaksept. Kartleggingen av skjeggkreforekomsten ble foretatt i perioden omkring 4-5 måneder etter budaksept. Selv om skjeggkreforekomsten nok har fortsatt å øke fra budaksept og frem til kartleggingsperioden ble avsluttet, kan ikke mindretallet se at dette har nevneverdig betydning for vurderingen av selgers kunnskap, gitt det meget store omfanget av skjeggkre og den høye andelen voksne individer som ble fanget i den første kartleggingen.

Slik saken er opplyst, kan mindretallet ikke se at det er noen rimelig grunn til at ikke selger måtte kjenne til skjeggkreene. På denne bakgrunn har mindretallet kommet til at det foreligger en opplysningssvikt som er egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7. Det foreligger følgelig etter mindretallets syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet er videre av den oppfatning at kjøper har krav på prisavslag for kostnader knyttet til sanering (som ikke er dekket av kjøpers forsikring), fuktsikringstiltak og et visst varig restlyte. Det vises til de førhøyede fuktverdiene mot gulvstøpen i kjelleren som ble påvist av Mycoteam, og Mycoteams konklusjon om at dette må utbedres for å få til en mer permanent løsning på

skjeggkre-problemet. Til tross for fuktsikringstiltak og omfattende saneringstiltak over en periode på i underkant av 2 år, ble det fortsatt ved den siste kartleggingen sommeren 2020 fanget ett skjeggkre i boligen. Dette tyder på at kjøper ikke er kvitt skjeggkreene, og må fortsette med tiltak for å holde bestanden nede. Det vises også til de to verditapsvurderingene som er fremlagt for nemnda. Mindretallet finner det ikke hensiktsmessig å gå nærmere inn på noen konkret utmåling i lys av flertallets konklusjon.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Roy Johansen (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).