

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-893

27.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – opplyst om skjeggkre /"trolig sølvkre" – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 6,35 mill., og overtatt av kjøper den 9.9.19. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det tidligere var observert skjeggkre på baderommet, men i et tillegg til salgsoppgaven ble det antatt at selgers observasjoner "trolig" var sølvkre. Etter overtakelsen gjorde kjøper nærmere undersøkelser og det ble avklart at insektene var skjeggkre. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet, og viste til at selger hadde opplyst om forholdet før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 2003. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet ble boligen omtalt som en "*meget pen og tiltalende toppleilighet*".

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2009. I skjemaets pkt. 9 på spørsmål om kjennskap til skjeggkre i boligen hadde selger krysset av "*ja*" og bemerket "*Observert på bad tidligere*".

Vedlagt egenerklæringsskjemaet lå følgende tilleggskommentar:

Kommentar til pkt. 9 i egenerklæringen fra selger.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Her har selger svart ja.

Trolig er det snakk om sølvkre da beskrivelsen fra selger passer best på denne. Både farge, størrelse og hvor det er observert passer beskrivelsen. Selger har kun observert dette på badet noen få ganger i løpet av tiden hun har bebodd leiligheten, sist gang i februar/mars 2019. Hver gang har det kun vært snakk om ett dyr.

I følge Norsk Hussopp forsikring gjør sølvkre liten skade og er ikke farlige. De biter ikke, de utgjør ingen helsefare og de kan ikke ødelegge bygningen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 350 000 ved kjøpekontrakt datert 15.7.19, og overtatt av kjøper den 9.9.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at det var skjeggkre i boligen.

Selger har bestridt kjennskap til forhold utover det som ble opplyst om ved salget, og har også avkreftet at det overfor kjøper ble kommunisert at insektene ikke kunne være noe annet enn sølvkre.

Fagkyndige foretok undersøkelser og det ble fanget 65 skjeggkre i limfeller. Det ble også anbefalt giftsanering og tettetiltak, og takstmann mente forholdet utgjorde en verdiforringelse på kr 550 000.

Kjøper har oppsummert kravet sitt slik:

1. Påløpte kostnader - bekjempelsestiltak mot skjeggkre: kr. 10.625,-
2. Fremtidige saneringskostnader - bekjempelsestiltak mot skjeggkre: kr. 33.750,-
3. Nødvendige bygningsmessige tiltak - IPM bekjempelse: kr. 183.189,-
4. Verdiforringelse pga. dokumentert varig restlyte: kr. 550.000,-
5. Utgifter til fagkyndig bistand - kartlegging og dokumentasjon: kr. 44.325,-
6. Advokatkostnader p.t.: kr. 101.000,-

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 har kjent til skjeggkre i boligen, og at avviket uansett var vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for nødvendige tiltak og antatt verditap, samt erstatning for advokatkostnader, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at opplysningene som ble gitt medførte at avviket ikke var vesentlig, og at selger hadde oppfylt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 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 overtakelsen oppdaget at det var skjeggkre i leiligheten. Det var ved salget i egenerklæringen opplyst om at selger hadde observert skjeggkre på badetrommet, men i et vedlegg til egenerklæringen var det presisert at kreene som var observert "trolig" var sølvkre.

Fra sekretariatets drøftelse av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 siteres:

Opplysningene som ble gitt åpnet dermed for en betydelig usikkerhet som kjøper måtte ta høyde for. Vi forstår det også slik at ingen fagkyndige før kjøpet hadde vært involvert for å endelig kartlegge hvilket insekt det var tale om, verken av kjøper eller selger. Vi er imidlertid av den oppfatning at dersom selger var fullt ut kjent med at de aktuelle observasjonene var skjeggkre og ikke sølvkre, så skulle dette vært tydeligere kommunisert enn det som er tilfelle i denne saken. Slik vi oppfatter selgers tilbakemeldinger til selskapet var ikke selger kjent med om det kunne være sølvkre eller skjeggkre. Hun benekter også at hun skal ha avkreftet at de aktuelle dyrene kunne være skjeggkre. Det er heller ingenting som tyder på at selger har opplevd det omfanget som kjøper beskriver. Slik saken er dokumentert for oss kan vi dermed ikke finne det sannsynliggjort at selger var kjent med forhold utover det som ble kommunisert til kjøper, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse:

Som nevnt over kan vi uansett ikke se at de anførte forhold kan anses upåregnelige slik at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke vil være oppfylt. Kjøper var fullt ut kjent med de faktiske forhold.

Opplysningene som ble gitt må anses som betydelige risikoopplysninger, og etter vårt syn har kjøper overtatt risikoen for årsak og omfang. For øvrig må det bemerkes at dersom kjøper mente at det kun var sølvkre han måtte ta høyde for etter kjøpsavtalen, så kan det stilles spørsmål ved om det i lys av dagens kunnskap om skjeggkreets utbredelse og bekjempelsesmetoder, foreligger et avvik av betydning når det viste seg å være skjeggkre i boligen. Slik vi forstår Høyesterett i HR-2021-668-A kan skjeggkre i utgangspunktet bekjempes, og i alle tilfeller ned til et så lavt nivå hvor det har liten eller ingen betydning for eiendommen. Sølvkre kan derimot være et tegn på andre bygningsmessige skader som fukt. Følgelig kan dette medføre et potensielt stort utbedringsbehov som kan være langt mer inngripende for en kjøper både bomessig og økonomisk. Det vises for øvrig nemndas betraktninger i FinKN 2019-181, hvor det ved salget ble opplyst om "Noen få tilfeller av små insekter (muligens sølvkre) (...)" og vesentlighetsvilkåret ikke ble ansett oppfylt når kjøper senere avdekket skjeggkre.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ut fra de foreliggende dokumentene ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).