

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-894

27.9.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Skjeggkre – opplyst om sølvkre – plombert vanntilførsel – verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Bærum kommune oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 11,55 mill., og overtatt av kjøper 1.9.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at *"Det er observert sølvkre"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre og at deler av vanntilførselen var plombert. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet anførte at det ikke forelå en opplysningssvikt som ville ha virket inn på avtalen, og at det ikke var sannsynliggjort et vesentlig avvik. Nemnda kom til at vanntilførselen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 1 125 702.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1989. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst om: *"Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin."*

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 2010 og det ble bemerket *"Det er observert sølvkre"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11 550 000 ved kjøpekontrakt datert 14.5.19, og overtatt av kjøper den 1.9.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre i boligen og en plombert vannkrets.

Kjøper innhentet rapporter fra Anticimex som dokumenterte et høyt antall sølv- og skjeggkre. I rapport fra Anticimex av 25.8.20 het det bl.a. at *"4 og siste besøket skjeggkrebehandling. Huseier har ikke observert noe kre etter forrige besøket. (...) Teknikker observerer kun 2 eldre sølvkre som var gått i limfelle i den nederste utleiedelen. De har vært fanget en stund for de var helt harde. Observerer ingen annen aktivitet av kre andre steder i bygget."*

I rapport fra Pelias av 23.10.20 fremgikk bl.a. at:

Det er i utgangspunktet en høy verdi av skjeggkre i boligen. Viser til Anticimex rapport fra Kartlegging 1. Etter 4 bygningsovergripende behandlinger av boligen er det fremdeles skjeggkre i boligen. Skjeggkre etter behandling påvises i kjøkkensokkel, på hovedsoverom og i trappoppgang mellom hybler. Dette er i tråd med kunnskapen vi har om skjeggkre i dag. Det er i dette tilfellet gjort bekjempelser utover normalt. Det er i dette tilfellet gjort 4 behandlinger i løpet av 1 år. Normalt sett brukes det 2 behandlinger. Dette viser tydelig at skjeggkre ikke lar seg fjerne i en bolig. Vi forutsetter derfor at kunden fortsetter med forebyggende tiltak slik

at han unngår at aktiviteten blusser opp igjen. Dette arbeidet må eier forplikte seg til å gjøre i årene fremover. For å begrense hastigheten for videreutvikling av skjeggkre i boligen anbefales det å støvsuge ofte for å fjerne mattilgang og fjerne mulige gjemmesteder i gulvbelegg, løse fuger og tette langs lister.

Kjøper innhentet også to meglervurderinger som la til grunn et verdiminus som en følge av skjeggkre på hhv. 8-12 % av kjøpesummen og kr 800 000. Det ble fremlagt uttalelser fra øvrige budgivere som uttalte seg om hvordan opplysninger om skjeggkre ville påvirket deres budvilje.

Kjøper oppdaget også at en vannkrets i huset som ga vann til bl.a. opplegg til vaskemaskin på vaskerom, utekran og grovkjøkken var plombert. Det ble bekreftet at dette var kjent for selger. Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 232 164 fra J. AS.

I kommentar til selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper har summert opp kravet slik:

- Bekjempelse: kr 113 202
 - Fremtidig bekjempelse: kr 112 500
 - Restlyte: kr 800 000
 - Utbedring plombert vannkrets: kr 100 000
- Sum: kr 1 125 702

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 kjente til plombert vannkrets og skjeggkre i boligen, og at det samlede avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 125 702, samt erstatning for advokatkostnader, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at selger var ukjent med skjeggkre og at kravet knyttet til plombert vannkrets var mangelfullt dokumentert, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12. Selskapet har også anført at klagen må avvises fra Finansklagenemnda, jf. vedtektene pkt. 4.1 bokstav c.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet påpekte at plombert vanntilførsel kunne utgjøre en mangel, men at forholdet ikke var tilstrekkelig dokumentert, jf. avhl. § 3-7. Det forelå for øvrig ikke mangelsansvar samlet sett etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og fremlagt et pristilbud for vanntilførsel på kr 76 813 inkl. mva.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet plombert vanntilførsel, som det ikke var opplyst om ved salget. Slik saken er forelagt nemnda, er den kommet til at dette er en omstendighet som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om før salget, jf. avhl. § 3-7. Nemnda finner også at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til de bruksmessige ulempene dette medfører samt at utbedringskostnadene etter det opplyste utgjør kr 76 813, som ikke er en uvesentlig kostnad. Nemnda er etter dette kommet til at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skjeggkre i boligen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken finner vi ikke grunn til å betvile selgers tilbakemelding. Selger ga klare opplysninger om at det var observert sølvkre i boligen. Vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger var kjent med forhold utover dette. Vi vil bemerke at selgers opplysningsplikt begrenser seg til de forhold som var kjent for selger på salgstidspunktet. I motsetning til kjøper så har ikke selger en lovpålagt undersøkelsesplikt. Dette medfører at selger har oppfylt sin opplysningsplikt dersom selger har gitt fullstendige opplysninger om forhold de var kjent med, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Det er dermed av liten betydning for vår vurdering om omfanget allerede etter overtakelsen var stort, all den tid det ikke er forhold som tilsier at selger måtte kjenne til at de aktuelle insektene var noe annet enn sølvkre.

Vi kan dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger var kjent med skjeggkre, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger har gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke legge til grunn at selger var kjent med at insektene var skjeggkre.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, og nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse som nemnda slutter seg til. Nemnda bemerker at den i sin vurdering også har sett hen til at det er funnet å foreligge en mangel ved den plomberte vanntilførselen, og at utbedringskostnadene i denne forbindelse er kr 76 813, uten at dette endrer nemndas konklusjon.

I sin vurdering av om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda lagt særlig vekt på at den ikke finner at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

I denne saken er det dokumentert saneringskostnader, og disse alene er ikke tilstrekkelige til å oppfylle det kvantitative elementet. Kjøper har i tillegg anført det må legges til grunn et verdiminus som en følge av skjeggkre. Det er innhentet to meglervurderinger til støtte for at det foreligger et restlyte i saken.

Spørsmålet om kjøper i tillegg til utbedringskostnader også kan kreve prisavslag for et gjenstående restlyte som en følge av skjeggkre, ble behandlet av Høyesterett i HR-2021-668-A (...)

I motsetning til nærværende sak, var det altså fremlagt en skriftlig erklæring fra et skadedyrsfirma om at boligen var fri for skjeggkre i saken Høyesterett behandlet. Det kan etter vårt syn ikke utelukkes at det i et tilfelle hvor det fremdeles er forekomst av skjeggkre vil kunne foreligge et verditap ved boligen. Som også Høyesterett legger til grunn, mener vi imidlertid at det på bakgrunn av nyere saneringsmetoder i alminnelighet må antas at skjeggkre i de aller fleste tilfeller kan saneres enten fullstendig, eller til et så lavt nivå at det knapt vil være merkbart. Vi viser her også til rapport fra Folkehelseinstituttet som konkluderer med det samme. I LB-2019-128549 ble det også langt på vei lagt til grunn at skjeggkre kan saneres i tråd med nyere metoder, og retten så bort fra de anslåtte verditapene som var fremlagt i saken. Anke over dommen ble ikke tillatt fremmet for Høyesterett, jf. HR-2021-785-U. Dersom det på grunn av særlige forhold ved den konkrete boligen likevel ikke er mulig å sanere skjeggkre til et akseptabelt nivå, er dette en omstendighet som etter vårt syn må påhvile kjøpers bevisbyrde.

Høyesterett legger i HR-2021-668-A til grunn at et prisavslag for et restlyte må være "godtgjort", i den forstand at det må foreligge kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at et slikt restlyte foreligger. Vi viser her til at dommen er kommentert av Bergsåker i "Nytt i privatretten" nr. 2/2021:

"Førstvoterende viste til at "godtgjort" i § 4-12 andre ledd ifølge Rt. 2000 s. 199 og Rt. 2010 s. 1395 innebærer krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt. Han forsto dette som et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt for verdireduksjon. Dette er tvilsom rettsanvendelse. Kravet om "godtgjort" gjelder valg mellom første og andre ledd som utmålingsmetode for prisavslag. Det var ikke tema i saken, siden retting var utført for selgerens regning. Mye taler derfor for at spørsmålet om verdireduksjon i et tilfelle som dette følger vanlige bevisregler, på samme måten som i andre saker hvor utbedringskostnader ikke påløper for kjøperen, slik at valg mellom første og andre ledd ikke er tema. Som eksempel kan nevnes prisavslag for innendørs arealsvikt. Mangelen lar seg ikke utbedre, og

utmåling etter § 4-12 andre ledd er ikke aktuelt. Spørsmålet om verdireduksjon etter første ledd og størrelsen på denne følger vanlige bevisregler, uten krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt."

Vi anser imidlertid ikke spørsmålet om hvilket beviskrav som skal legges til grunn som avgjørende for utfallet i denne saken, ettersom vi uansett ikke kan se at et restlyte er sannsynliggjort med alminnelig sannsynlighetsovervekt. Vi viser til at de fremlagte meglervurderingene ikke i tilstrekkelig grad hensyntar den utviklingen som har skjedd med tanke på sanering av skjeggkre, og vurderingene fremstår som for lite konkret begrunnet til at det kan legges til grunn en verdiforringelse i den størrelsesordenen som her anføres.

I lys av den gjenstående populasjonen beskrevet av Pelias og Anticimex kan heller ikke et skjønnsmessig anslått restlyte sammen med de øvrige kostnadene anses å være tilstrekkelig stort til å oppfylle bestemmelsens kvantitative element. Se til sml. nemndas betraktninger i bl.a. FinKN 2020-499, FinKN 2020-446, FinKN 2020-350, FinKN 2020-329, FinKN 2020-326, FinKN 2021-304 og FinKN 2021-248.

Nemnda er enig i dette, og har altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. I denne forbindelse bemerker nemnda at den ikke finner det sannsynliggjort at sanering ikke vil lykkes i denne saken selv om det må foretas utbedring i flere omganger.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangelen etter avhl. § 3-7 hva gjelder den plomberte vanntilførselen, jf. avhl. § 4-12. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 76 813 inkl. mva., og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for noe standardhevingsfradrag. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 76 813. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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