

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1084

29.12.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Maur – opplyst ved salget at *"det er maur i området"* – underkommunisert? – avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 10 550 000, og overtatt av kjøper den 1.8.19. Ved salget ble det opplyst at *"Det er maur i området som av og til må bekjempes"*. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold som ble forlikt med selskapet. Om lag tre år etter overtakelsen reklamerte kjøper over maur i boligen. Kjøper anførte at opplysningsplikten var misligholdt og at maurproblematikken var mer omfattende enn hva det ble opplyst om ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger opplyste om maur ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler et atriumhus på Østlandet oppført i 1969.

I prospektet ble boligen omtalt som stilren og moderne, og det ble opplyst at boligen var betydelig oppgradert i nyere tid.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2016. På spørsmål om kjennskap til *"skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende"* hadde selger krysset "ja", og bemerket:

Det er maur i området som av og til må bekjempes.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 550 000 ved kjøpekontrakt datert 7.6.19, og overtatt av kjøper den 1.8.19.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over bl.a. ufagmessige løsninger på vaskerom, avvik ved sluk og membran på badet, uriktige opplysninger om at ytterkledning var skiftet, og maurproblemer i boligen.

Ifølge kjøper utgjorde utbedringskostnadene ved vaskerommet kr 12 950, badet kr 120 625 for lokal utbedring eller kr 300 000 for full renovering, utvendig kledning kr 47 064, og verditap for maurproblemer kr 300 000.

Alle forhold unntatt maurproblematikken ble forlikt med selskapet.

Kjøper har fremlagt uttalelser fra skadedyrfirma P. av 22.4.22 og 9.5.22 hvor det bl.a. fremgikk:

Det ble utført befaring i (adresse) den 21.04.2022, etter tilbakevendene aktivitet av maur innvendig. Det viser seg at maurene er av arten svart jordmaur (*Lasius niger*). Det er ved kjøkken og i glipper på begge sider av

kjøkkenbenk maurene opptrer nå, men har tidligere også dukket opp på bad og vaskerom som begge har felles vegg mot kjøkken. Da maurene dukker opp omtrent på samme tid av året hvert eneste år, tyder det på at maur overvintrer i konstruksjonen. Det er kjent at maur overvintrer i konstruksjonen når forholdene ligger til rette for det. Særlig råteskadet treverk, isopormaterisolasjon og generelt fuktige omgivelser, er yndede plasser for maur når overvintringsplasser velges. Det kan være enten i vegger eller gulvsåle. Maurkolonien kan også overvintre på samme plassen i flere tiår, da dronningene til svart jordmaur kan bli 20-30 år gamle. Det er ingen synlig tegn til råteskadet treverk på befaringen eller problemer med fukt, og det nøyaktige sted hvor kolonien befinner seg er ikke avdekket.

Det likevel grunn til å tro at det kan være gunstige forhold for maur i felles vegg mellom kjøkken, bad og vaskerom, eller gulv i samme området. Det er også der hvor maur dukker opp hvert eneste år. Maurene opptrer i bølger, avhengig av værforhold og temperatur. På befaringen ses det ingen aktivitet av maur utvendig, noe som skyldes at det ikke er tilgjengelig mat i naturen så tidlig på året og det fortsatt kan være lave nattetemperaturer. Først når det begynner å spire å gro utvendig grunnet høyere temperaturer, kan maurene finne mat i naturen. Det er bladlus maurene venter på. Via en kjertel på ryggen kan bladlus skille ut et stoff som kalles honningdugg, og det er hovednæringskilden til jordmaur tidlig vår og sommer. De høster altså mat fra bladlus, men spiser ikke selve insektet.

Det anbefales å bekjempe den innvendige aktiviteten av maur med åte. Maurene frakter da selv åten tilbake til der hvor kolonien holder til, og hjelper oss derfor i bekjempelsen. Hadde det vært mulig å vite akkurat hvor kolonien holder til kunne den blitt behandlet med maurmidler direkte, men det er ikke tilfelle her. Det anbefales heller ikke å åpne opp i vegg/gulv uten å vite hvor kolonien er.

Utfordringen med jordmaur som overvintrer i konstruksjon, er at dronningen i kolonien kan bli 20-30 år gamle, og overvintrer normalt på samme plassen hvert år. Det er vanskelig å avdekke hvor kolonien holder til i konstruksjonen. Det kan ikke benyttes termisk kamera, da maurene ikke avgir varme. Det er ellers en kostnad forbundet med å åpne opp i konstruksjonen, og man kan risikere å åpne opp på feil sted. Det hender også at maurkolonien ikke befinner i umiddelbar nærhet til der hvor aktiviteten observeres. Maur kan vandre i gulvsåle eller vegg fra et rom til et annet, for så å dukke opp ofte på de samme plassene år etter år, som for eksempel kjøkken hvor sjansen for å finne mat er størst. Hensikten med å behandle med åte, er at maurene som sanker mat, skal mate dronningen i kolonien. Hvis dronningen får i seg åte og dør, vil hele kolonien kollapse og problemet være løst. Det finnes dessverre ingen enkel måte å avdekke hvor kolonien overvintrer. Det som kan gjøres, er å utplassere søtsaker på en papirlapp eller annet, og observere hvor maur vandrer til og fra over tid, og på den måten snevre inn søkeområdet slik at man lettere kan vurdere hvor kolonien sannsynligvis holder til.

Kjøper har fremlagt en meglervurdering hvor det ble uttalt:

Jeg tenker om du har solgt to identiske boliger, en med rapporten om maur og en uten, tipper jeg det kunne vært ca. 200.000,--300.000,- i forskjell.

Selger har gitt følgende forklaring:

Som kjent skrev vi i egenerklæringsskjemaet at det er "maur i området som av og til må bekjempes".

(...)

Hvor mye maur som finner veien inn vil naturlig varierer fra år til år, med hvor godt maurene yngler og trives.

Vi var slepphendte ett år med å sette ut maurmiddel, og valgte derfor for enkelhets skyld å bruke et skadedyrfirma for å gjøre kort prosess neste år. Om det var nødvendig eller ei er et annet spørsmål, men det gikk raskt og vi slapp mer maur det året. Neste år var de så smått tilbake igjen når det ble vår og sommer, all den tid det altså er en del maur i området. Vi har brukt maurbokser med maurgift fast på våren/sommeren ellers.

Selskapet har i tillegg opplyst:

Selger har forsøkt å erindre navnet på skadedyrsfirmaet uten hell. Selger husker ikke hvilket firma som ble benyttet. Det bemerkes at skadedyrsfirmaet ble engasjert ved et engangstilfelle for anslagsvis 4-5 år siden. Selger tok kontakt med det aktuelle firmaet per telefon, og det ble ikke utarbeidet rapporter eller lignende i forbindelse med tiltaket. Ved øvrige tilfeller har selger benyttet maurbokser med maurgift.

Tidligere salgsoppgave ble fremlagt, hvor det er gitt tilsvarende opplysninger i egenerklæringsskjemaet om maur.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde underkommunisert problemet med maur, og at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 300 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 første ledd og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble opplyst om forholdet ved salget, og at det dermed ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at det ble opplyst om maur ved salget, og fant ingen holdepunkter for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7 for maurproblemet, og at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum heller ikke er oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

En forutsetning for mangelsansvar er imidlertid at det foreligger et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. I denne saken opplyste selger om "Det er maur i området som av og til må bekjempes". Vi deler ikke kjøpers oppfatning at ordlyden tilsier at forholdet bagatelliseres ved å vise til "området", og at kjøper måtte forvente at forholdet kan "bekjempes".

Vi er imidlertid av den oppfatning at kjøper i henhold til det opplyste måtte ta høyde for maur som tidvis måtte bekjempes, som kunne komme tilbake, og som da på nytt måtte bekjempes.

Spørsmålsstillingen i egenerklæringsskjemaet retter seg mot skadedyr i boligen, og uavhengig av om ordlyden er "området", "huset", eller "boligen" i beskrivelsen i egenerklæringsskjemaet, så er det uansett nærliggende at maur kan trekke innomhus.

Etter vår oppfatning er de anførte forhold i tråd med det opplyste, og følgelig en del av kjøpsavtalen, jf. avhl. 3-1. At forholdet endrer seg etter overtakelsen vil være kjøpers eierrisiko, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Følgelig er mangelsansvar for selskapet i utgangspunktet avskåret, da det ikke kan konstateres et avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre pkt.

Det bemerkes at det ikke kan utelukkes at en selger i enkelte tilfeller likevel kan ha opplysningsplikt om særlige omstendigheter selv om det ikke foreligger et avtalemessig avvik. Se til sml. HR-2022-418-A. Spørsmålet er i så tilfelle om selgeren kjente til noe mer enn det opplyste, og om dette var relevant informasjon kjøperen måtte regne med å få selv om det ikke foreligger et avtalemessig avvik. Eksempelvis kan dette være utbyggingsplaner, naboforhold eller andre omstendigheter som kan berøre eiendommen. Se til sml. FinKN 2022-387, FinKN 2020-485, FinKN 2019-686, og FinKN 2012-118.

Slik vi forstår selgers tilbakemelding, var de ikke kjent med forhold utover det opplyste, og forholdet ble kommunisert på tilsvarende måte ved tidligere salg. Kunnskapsvilkåret er dermed ikke oppfylt. Det er innhentet rapporter som dokumenterer maurproblematikken slik den fremstår per i dag. Dette er imidlertid etter kartlegging flere år etter salget og kan ikke tas til inntekt for at selger har hatt mer kunnskap enn det opplyste, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Som nevnt foreligger det ikke et relevant avvik fra det avtalte, og da vil det ikke være aktuelt å vurdere om vesentlighetsvilkåret kan være oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda anser at maurproblematikken ble kommunisert av selger på en tilstrekkelig tydelig måte i egenerklæringsskjemaet. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at forholdet er så omfattende eller særegent at det i saken kan oppstilles krav om ytterligere

informasjon fra selger. Både frekvensen og omfanget av maurproblematikken er for nemnda noe uklar, det samme er muligheten for bekjempelse. Bevisbyrden for at problemet er så ekstraordinært som anført av kjøpers advokat i nemndsansmodningen av 27.10.22 påhviler kjøper. Samlet sett finner nemnda, som sekretariatet, at det per i dag ikke er sannsynliggjort noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).