

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-223

8.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – opplysningsplikt om sølvkre hos nabo? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19.

Et rekkehus i Sandnes oppført 2009 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. Kjøper oppdaget skjeggkre i boligen vinteren 2018/19, og det ble dokumentert en populasjon som hadde vært til stede i boligen i selgers eiertid. Kjøper fant et referat fra generalforsamlinger fra selgers eiertid som viste at enkelte naboeiligheter hadde sølvkre. Kjøper anførte at selgers opplysningsplikt var misligholdt, og at det uansett forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 554 710, samt renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Sandnes oppført i 2009.

I prospektet ble boligen beskrevet som et praktisk og lekkert rekkehus med gjennomgående god standard.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 2012. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr og insekter.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 11.5.18, og ifølge kjøpekontrakten fant overtakelsen sted den 1.8.18.

Kjøper har forklart at de oppdaget skjeggkre i boligen vinteren 2018/19. Kjøper reklamerte til selskapet 24.1.19.

Mycoteam ble engasjert, og i rapport av 29.5.19 ble det lagt til grunn en populasjon som hadde vært til stede i selgers eiertid med en felleindeks på Fi 3. Kjøper gjennomførte sanering, og i rapport fra Mycoteam av 11.8.20 viste kartleggingen en felleindeks på Fi 8.

Kjøper har fremlagt referat fra generalforsamlinger fra selgers eiertid, hvor selger deltok, der bl.a. sølvkre i flere boligandeler var et tema.

Kjøper innhentet en meglervurdering som bl.a. mente at det ville bli vanskelig å få solgt boligen med en bestand skjeggkre.

Takstmann ble også engasjert, og ifølge rapport av 18.8.20 ble det lagt til grunn sanering i uoverskuelig fremtid til kr 895 000, alternativt bygningsmessige tiltak til kr 654 138. Verditapet ble

vurdert til 13 % av kjøpesummen, men hvor det måtte gjøres fratrekk for prisstigning på 5,7 % (total verdiforringelse på kr 237 500).

Kjøper har fremlagt bilder av lister og en uttalelse fra utbygger, samt en nabouttalelse.

Ifølge selger var hun ukjent med skadedyr i boligen og selger har bestridt kjennskap til tettetiltak.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde utført tettetiltak i boligen, og hadde hatt kjennskap til sølvkre i andre seksjoner, og boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 554 710, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 25.6.21, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var uansett ikke opplysningsplikt om sølvkre i enkelte andre boenheter, og tettetiltakene var ikke utført av selger, jf. avhl. § 3-7. Boligen hadde heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og bemerket bl.a. at selger ikke nødvendigvis hadde opplysningsplikt om sølvkre.

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 skjeggkre i boligen.

Nemnda vurderer først om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter vårt syn må rimeligste nødvendige saneringskostnader legges til grunn i vurderingen. Vi forstår det slik at borettslagets forsikring har dekket sanering uten at reelle kostnader her er belyst. Estimaten fra Mycoteam kan dermed legges til grunn, men disse er ikke alene nok til å oppfylle vesentlighetsvilkåret. Takstmannens anslag over tiltak i "uoverskuelig" fremtid er mangelfullt begrunnet og fremstår ikke proporsjonale med den bestanden som er dokumentert i saken.

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort et varig restlyte etter sanering. Som kjent er utgangspunktet at skjeggkre kan utbedres, alternativt ned til et så lavt nivå at dette ikke lenger oppleves som problematisk for en boligeier. Det vises til at det er innhentet fagkyndigvurderinger til støtte for at det foreligger et restlyte i saken. Etter en gjennomgang kan vi ikke se at disse i tilstrekkelig grad hensyntar den utviklingen som har vært på saksområdet for skjeggkre, og betydningen av en ev. gjenstående populasjon etter at alle nødvendige saneringstiltak er utført. Omfanget både før og etter sanering må anses som begrenset, og vi bemerker at vi bl.a. finner det vanskelig å følge de fagkyndiges uttalelser om at "med det omfanget, mener jeg det er ganske graverende". Videre virker det å være hensyntatt forhold knyttet til radon, men dette er samtidig ikke anført som en mangel fra kjøpers side. Etter en konkret vurdering så finner vi det dermed ikke godtgjort at det foreligger et restlyte utover saneringskostnadene.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Ved vurderingen etter avhl. § 3-7 har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerk:

Flertallet kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen, jf. avhl. § 3-7. Selger har forklart at han ikke hadde slik kunnskap, og det omfang av skjeggkre som er dokumentert ved Mycoteams rapport 29.5.21 (24 skjeggkre hvorav

19 nymfer) er etter nemndas skjønn egnet til å underbygge dette. Det er heller ingen opplysninger i saken som tilsier at omfanget av skjeggkre var betydelig større og merkbart før salget 11.5.18. Flertallet er enig i at tettetiltakene som er utført i boligen kan fremstå påfallende. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at disse er utført av selger, og flertallet finner det da vanskelig å legge avgjørende vekt på disse.

Det er imidlertid ikke bestridt at selger var kjent med informasjonen som fremkom på generalforsamlingen i velforeningen i mars 2017 og april 2018 om sølvkre i andre boenheter. Hva gjelder selgers opplysningsplikt om dette, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Vi er på dette punktet enige med selskapet i at dette i seg selv ikke utløser en opplysningsplikt for selger. Sølvkre er gjerne tegn på fuktproblematikk, og vi kan ikke se at dette nødvendigvis er relevant informasjon for andre boenheter ved et salg. Det er heller ikke belyst for oss om de boenhetene som hadde oppdaget sølvkre var tilgrensende enheter til kjøpers andel. Det må etter vårt syn foreligge en reell spredningsrisiko, eller det må være en nærliggende mulighet for at kre og fuktproblematikk var en problemstilling også i selgers boenhet før dette utløser en særskilt opplysningsplikt.

(...)

I denne saken var det kun sølvkre selger var kjent med i naboileiligheter, og det er heller ikke belyst hvor nært disse enhetene var beliggende kjøpers boenhet. Det må igjen nevnes at skjeggkre er en annen problemstilling enn sølvkre som denne saken gjelder. Som i FinKN 2020-855 kan kjennskap til skjeggkre i en tilgrensende naboileilighet være en relevant opplysning ved et salg, men etter hva vi forstår så knytter sølvkre seg mer lokalt til boenheten. Vi kan dermed ikke se at samme hensyn gjør seg gjeldende i denne saken, og vi har heller ikke funnet praksis som kan tas til inntekt for en generell opplysningsplikt om sølvkre. Etter en konkret vurdering så har vi kommet til at selger ikke hadde opplysningsplikt om sølvkre i naboenheter, jf. avhl. § 3-7.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er for nemnda fremlagt uttalelse fra en nabo uten at flertallet kan se at denne er egnet til å kaste nevneverdig lys over hva selger kjente eller måtte kjenne til om forekomst av skjeggkre.

Flertallet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Flertallet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at selger må ha kjent til forekomst av kre i boligen, og at deres tilstedeværelse i boligen fremsto som såpass plagsom at det var nødvendig å iverksette tiltak mot dem. Selv om mindretallet er enig i at det ikke er sannsynliggjort at selger visste at det dreide seg om arten skjeggkre, legger mindretallet til grunn at forekomsten i så fall var en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få, og man må gå ut i fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Mindretallet viser til at det er avdekket at det er gjennomført tettetiltak i leiligheten. Entreprenøren har bekreftet at de ikke har påført "massene som ligger mellom vegg, list og parkett". Mindretallet anser det da som klart mest sannsynlig at disse tettetiltakene ble utført i selgers eiertid. Det er ingen holdepunkter i saken for at borettslaget var plaget med kre eller andre insekspopulasjoner i perioden før selger ble eier av boligen i 2012, mens det er dokumentert at det var et slikt problem i borettslaget i selgers eiertid. I referatet fra generalforsamlingen i 2017 er det beskrevet en insekspopulasjon som beveger seg lett mellom boligene, jf. konstateringen "dersom det settes inn tiltak må dette i fall gjøres i alle hus samtidig for å ha effekt." Basert på det samlede opplysningsbildet foreligger det etter mindretallets syn en mangel etter avhl. § 3-7. Mindretallet tar ikke nærmere stilling til det fremsatte prisavslagskravet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).