

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-33

10.1.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – opplyst om sølvkre – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Nordre Follo kommune oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 4,66 mill., og overtatt av kjøper den 30.4.19. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at "*Sølvkre er sporadisk sett i kjeller*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var skjeggkre i boligen. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med forhold utover det opplyste. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 337 424, krav om erstatning for fagkyndig- og advokatkostnader, med tillegg av renter.

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 rekkehusleilighet i Nordre Follo kommune, oppført i 1970.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. I prospektet ble boligen beskrevet som et velholdt rekkehus, med normal god standard.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1987, og på spørsmål om kjennskap til insekter i boligen var det krysset "*ja*", og bemerket:

Sølvkre er sporadisk sett i kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 660 000 ved kjøpekontrakt datert 7.3.19, og overtatt av kjøper den 30.4.19.

Etter innflytting den 27.5.19 oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Anticimex ble engasjert og de dokumenterte skjeggkre i alle etasjer og la ut gift. Den 5.6.19 reklamerte kjøper over skjeggkre i boligen.

Det ble foretatt tre runder med giftbehandling, og i rapport fra Pelias datert 16.12.20 ble det etter dette fanget 13 skjeggkre og 5 sølvkre (Felleindeks Fi 4,8).

Takstfirma M. ble engasjert og det ble anbefalt bygningsmessige tiltak til kr 292 424. Det ble også fremlagt faktura fra firma M. på kr 10 500 og Pelias på kr 19 656.

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjeggkre i boligen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at bestanden hadde vært til stede i selgers botid, og at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 337 424, samt erstatning for juridisk og fagkyndig bistand, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Prisavslagskravet inkluderte utbedringskostnader på kr 292 414, saneringskostnader på kr 15 000, kostnader til fagkyndige på kr 19 656 og kr 10 500.

Selskapet har anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Selskapet viste til at selger var ukjent med forekomst av skjeggkre. Selskapet mente at saken ikke var klar for behandling i FinKN, og viste til at det var uklart hva som var status ved boligen i dag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Ved vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. vektla sekretariatet at det ble opplyst om sølvkre ved salget, jf. FinKN 2021-893.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det vesentligste tiltre sekretariatets begrunnelse. Selger har benektet kjennskap til skjeggkre, men har altså opplyst om at sølvkre sporadisk har blitt observert i kjelleren. Etter nemndas oppfatning er det ikke i tilstrekkelig grad dokumentert at selger har holdt tilbake opplysninger om kjennskap også til skjeggkre. Selv om skjeggkre ble avdekket kort tid etter overtakelsen, er det konkrete omfanget i mindre grad dokumentert. I reklamasjonen fremsatt ca. to måneder etter overtakelsesdatoen (29.4.19), fremgår følgende:

Sett litt insekter, men oppdaget spesifikt skjeggkre denne uka. Fant et skjeggkre i en dørkarm, men det stakk av. Fant det igjen i kjelleren sammen med flere.

I rapport fra Anticimex 16.7.19 fremkommer videre følgende:

Finner skjeggkre i alle etg. Det er flest i kjellerstue og bad kjeller. Der finner jeg 13 0-5mm og 4 +9mm

I klagen til nemnda er det også opplyst at selgers nabo har skjeggkre:

En av naboene vegg-i-vegg kan opplyse at de har hatt forekomst av skjeggkre, men den andre naboen har man ikke fått nødvendig informasjon fra.

Det fremkommer ikke noe her om når naboen har hatt skjeggkre, men under enhver omstendighet er situasjonsbildet rundt omfanget av skjeggkre i vår bolig på overtakelsestidspunktet såpass uklart at det ikke kan sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger om dette. Nemnda viser i denne sammenheng til at man i begrenset grad har åpnet for at kunnskapsvilkåret "*måtte kjenne til*" anses oppfylt i saker som gjelder skjeggkre. I FinKN 2020-477 ble vilkåret ansett oppfylt. Ved kartlegging av fagkyndige kort tid etter overtakelsen ble det dokumentert 537 skjeggkre i alle etasjer og en felleindeks på Fi 77 som indikerte "*en meget stor skjeggkrepopulasjon*". Tilsvarende ble det i FinKN 2020-301 "*funnet hele 903 skjeggkre i alle etasjer*", mens FinKN 2021-142 gjaldt skjeggkre med felleindeks på Fi 117 og til sammen 1 205 skjeggkre i kontrollperioden. I motsatt retning gikk FinKN 2021-43, hvor flertallet uttalte:

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.

Bevistvilen i denne saken omkring om og hvor mye skjeggkre som forelå på overdragelsestidspunktet må etter nemndas syn gå utover kjøper. Som nemnda flere ganger har vist til i sin praksis, vil folks observasjoner og tålegrense for insekter og kre ofte ha en subjektiv dimensjon. Andre tidsnære dokumentbevis som kan tenkes å kaste lys over situasjonen på overdragelsestidspunktet i denne saken er heller ikke fremlagt.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn følgende:

Som kjent beror mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte og påregnelige beskaftenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesum.

I denne saken er det foretatt tre runder med sanering, og etter at tiltakene er utført er det ifølge Pelias en beskjeden gjenstående bestand. I vurderingen har vi imidlertid funnet å vektlegge at kjøper ble opplyst om at boligen var angrepet av sølvkre, med de usikkerheter dette medfører for fremtidig utbedringsbehov. Se nemndas betraktninger rundt betydningen av slike opplysninger i FinKN 2021-893: (...)

I tråd med nyere nemndspraksis så kan vi følgelig ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold, og vesentlighetsvilkåret er ikke oppfylt.

Nemnda har kommet til samme resultat, men har funnet spørsmålet noe mer krevende. I tillegg til påløpte og nært forestående saneringskostnader, er det et springende punkt for vesentlighetsvurderingen om og i hvilken grad ombyggingstiltak skal hensyntas. Kjøper har fremlagt en rapport med anbefaling om bygningsmessige tiltak til kr 292 424 for å bekjempe skjeggkreene. Selskapet har ikke kommentert dette punktet, utover en kort merknad i klagetilsvaret om at skjeggkre må bekjempes av selger og naboene i fellesskap. Nemnda anser det uheldig at selskapet ikke kommenterer en såpass sentral anførsel fra kjøpers side, og har vurdert om utbedringskostnaden må legges til grunn som ubestridt og dermed sannsynliggjort. I så fall vil det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret som et utgangspunkt være oppfylt.

Som sekretariatet har vært inne på, må imidlertid forventningsavviket i saken ses i lys av at det ble opplyst om sølvkre i boligen. Det er heller ikke kjent hva status for skjeggkre er per i dag. Rapporten fra Pelias der det ble fanget 13 skjeggkre og 5 sølvkre (felleindeks på 4,8) er fra 16.12.20, og dermed et år gammel. I nyere rettspraksis er det som kjent lagt til grunn at en utarmet, beskjeden bestand skjeggkre normalt ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Bevistvil på dette punktet må som et utgangspunkt gå utover kjøper. Endelig finner nemnda grunn til å reise spørsmål ved forholdsmessigheten av de ombyggingstiltak kjøper anfører må gjennomføres ved siden av sanering. Beløpet er meget høyt, og bl.a. i FinKN 2021-1050 er det vist til at Mycoteam, som også driver med skadedyrbekjempelse, anser at tetteltiltak av den type det er tale om også i vår sak generelt vil ha liten effekt. Vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum fordrer at det foretas en helt konkret vurdering, og samlet sett finner nemnda at omfanget av skjeggkre i denne saken ikke utgjør et åpenbart eller utvilsomt misforhold fra hva kjøper kunne forvente. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).