

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-656

15.7.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Borebiller – selgers kunnskap – opplysninger fra tidligere salg – avhl. §§ 3-7, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig i Bergen oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 13.11.20. Etter overtakelsen oppdaget kjøper borebiller i kjelleren. Ved nærmere undersøkelser ble kjøper kjent med at det i tilstandsrapporten som forelå når selger kjøpte boligen i 2013 ble opplyst om borebiller i kjelleren. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og krevde kostnadene ved utbedring dekket av selskapet. Ifølge selskapet var selger ukjent med forholdet, og selskapet anførte også at kjøpers reklamasjon uansett var for sent fremsatt. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 131 146, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av borebiller, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Bergen fra 1954. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til bl.a. skadedyr (f. eks. skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende) hadde selger krysset "ja", og bemerket: *"Rotte pga. et hull i mur på vaskerom. Dette ble murt igjen, og ingen rotter etter dette"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 20. og 26.10.20, og boligen ble overtatt av kjøper den 13.11.20.

Den 7.4.21 reklamerte kjøper over *"mitt/borebiller i taket i kjeller"*.

Ifølge kjøper var reklamasjonen foranlediget av oppussingsarbeid som ble påbegynt den 25.1.21 og det ble observert at *"himlingen i bakkant av kjellerrommet var fulle av små hull"*.

Kjøper engasjerte firma C. som befarte boligen 9.3.21 og utarbeidet rapport den 11.3.21. I rapporten ble det konstatert stripet borebille og en saneringskostnad på kr 11 875. Nødvendige bygningsmessige arbeider ved riving og gjenoppbygging av kjellerhimlingen som var skadet ble vurdert av byggmester til en kostnad på kr 119 271. Takstmann vurderte også forholdene og estimerte nødvendige tiltak inkludert sanering til kr 117 112.

Kjøper har fremlagt en tilstandsrapport som forelå når selger kjøpte boligen i 2013:

Det ble observert mit (borebille) i veggene i underetasje i boligen, noe som er å påregne i eldre boliger. Det er ikke kontrollert om disse er aktive.

TG 2 er vurdert ut fra alder, samt grad av slitasje.

(...)

Det ble observert mit (borebille) i takene i underetasjen i boligen, noe som er å påregne i eldre boliger. Det er ikke kontrollert om disse er aktive.

TG 2 er valgt ut fra alder, samt grad av slitasje.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring:

Jeg stiller meg undrende til dette kravet. Det er i takstpapirene ikke nevnt noe om dette. Da jeg googlet borebiller og så hvordan det ser ut, ser jeg at dette er noe som har vært i taket i kjelleren siden vi flyttet inn i 2013, og det ble heller ikke kommentert i noe takst da vi overtok bolig. Vi har ikke vært klar over at dette er borebiller, men antatt at det var slik pga alder. At kjøper ikke har sett dette på visning og kommentert dette da, undrer jeg meg over at de nå over 5 mnd etterpå plutselig påpeker dette.

(...)

Vi stiller oss undrende til hvilken rapport det her refereres til, da denne i såfall er fra før vi kjøpte eiendommen. Det sies at den er funnet i sikringsskapet. Dette stiller vi oss også undrende til da noe av det første vi gjorde etter overtakelse av huset, var å skifte ut sikringsskapet med overgang til automatsikringer. Ingenting annet enn oversikt over kurser var i dette skapet ved salg. Vi vil også kommentere kjøpers utsagn om at det var mørkt i kjeller ved visning. Dette er ikke tilfelle. Det var like mye lys der som det kommer frem av vedlagte bilder fra kjøper. Og til slutt viser vi til takstrapporten som vi hadde gjennom (megler), der dette "problemet" ikke er nevnt.

Kjøper har anført at selger har misligholdt opplysningsplikten, og at det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger fikk opplysninger ved sitt kjøp som skulle vært videreformidlet til kjøper. Reklamasjonen var fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 131 146, samt erstatning for egenandel under boligkjøperforsikringen på kr 4 000, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at reklamasjonen ble fremsatt for sent, og at det uansett ikke foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 4-19 første ledd og 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det nokså åpenbart forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Prisavslaget ble skjønnsmessig satt til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet borebiller i boligen, som er oppført i 1954.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at kjøper observerte hullene i himlingen i forbindelse med oppussingsarbeider i slutten av januar 2021 og at rapporten fra skadedyrfirmaet forelå medio mars 2021. Reklamasjonen er fremsatt 7.4.21, noe som er "*innan rimeleg tid*", jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og fremholdt følgende:

Når det gjelder anførsler om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 mener vi det er sannsynliggjort at opplysningsplikten var misligholdt. Selger ble opplyst om mit/borebille i underetasjen, og dette ble også spesifisert å være observert i himling og vegger, ref. tidligere tilstandsrapport. Selger var også kjent med synlige symptomer, men hevder at de ikke visste at dette var borebiller. Tatt i betraktning de synlige tegnene selger har opplyst å være kjent med, sammenholdt med at selger faktisk fikk tydelige opplysninger om borebiller ved sitt kjøp, så finner vi det sannsynliggjort at selger "kjente" eller uansett må anses å "måtte kjenne til" det anførte forholdet, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Vi bemerker at selv om opplysningen ligger noe tilbake i tid, så kan vi ikke se at relevansen av opplysningen ikke lenger er til stede. Selger har ikke

dokumentert at det ble utført undersøkelser eller tiltak som tilsa at problematikken hadde opphørt. Uansett ga egenerklæringsskjemaet en klar oppfordring til å opplyse om forholdet, og sett i lys av selgers positive kunnskap er det også mye som taler for at avkryssingen alene kan anses uriktig. Det er dermed uten betydning at selger eventuelt ikke opplevde problemer i nyere tid. Se til sml. FinKN 2018-124, FinKN 2016-109, og FinKN 2015-315.

Opplysninger om symptom på angrep etter skadedyr med et uavklart skadeomfang er klart nok egnet til å oppfylle innvirkningsvilkåret, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, og nemnda er enig i det. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

Kjøper har videre krevd erstattet kostnader til juridisk- og fagkyndig bistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for tilkjenning av erstatning er oppfylt, og presiserer at det for nemnda også er sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd på kr 4 000, da egenandelen til boligkjøperforsikringsselskapet ikke blir refundert.

Oppsummeringsvis tilkjennes kjøper prisavslag på kr 100 000 og erstatning på kr 4 000. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).