

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-115

13.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Skjeggkre – overflatesprekker – el-anlegg – opplyst om sølvkre – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En hel tomannsbolig oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 13,7 mill., og overtatt av kjøper den 6.8.21. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst at innvendige overflater var malt i perioden mellom 2010 og 2018, riss i plateskjøter på vegger, og at det var oppdaget sølvkre. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over sprekker i innvendige vegger, feil ved el-anlegg, og skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten. Selger forklarte at de var kjent med sølvkre i boligen, men at de ikke hadde hatt noen grunn til å tro at det kunne være skjeggkre. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til mer enn hva som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 71 460, krav om erstatning kr 4 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, sprekker i vegger, og feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en hel tomannsbolig på Østlandet oppført i 2004.

I salgsoppgaven med tilhørende tilstandsrapport ble det bl.a. opplyst at innvendige overflater var malt i perioden mellom 2010 og 2018, riss i plateskjøter på vegger, og at det var oppdaget sølvkre. Boligens tilstand ble beskrevet å være "*normal tatt alder i betraktning*".

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2005. Selger opplyste bl.a. at det var utført arbeid på el-anlegget av et navngitt firma i forbindelse med seksjonering i 2006. Videre besvarte selger følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende)?

Svar: "Ja. (...) Sølvkre observert på bad 1.etg, seksjon 1."

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 13,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.5.21, og overtatt av kjøper den 6.8.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre, feil ved el-anlegget, og riss/sprekker i overflater. Kjøper har forklart at de raskt etter overtakelsen opplevde at sikringene i 1. etasje ble løst ut, og elektriker avdekket at årsaken var overbelastning ved bruk av varmekabler på det ene badet.

Kjøper engasjerte takstmann som estimerte kostnader på kr 43 750 for utbedring av sprukne hjørner. Ifølge elektriker ville utbedring av el-anlegget medføre utskiftning og nye kurser til en

kostnad på kr 21 960. Egenandel til sanering og kontroll utgjorde kr 5 750. Totale utbedringskostnader var dermed kr 71 460. Kjøper har i tillegg hatt en utgift på kr 4 000 for egenandel til advokat.

Ifølge foretaket har selger uttalt følgende i anledning saken:

Elektrisk anlegg i 1.etg

Selger har i sin tilbakemelding til oss har opplyst følgende:

Dette er en helt ukjent problemstilling for oss. Varmekabler har vært i bruk alle steder hvor det er montert når det har vært behov og vi har aldri opplevd noe som dette. Det høres også merkelig ut at strømmen skal gå i en hel etasje; det er flere kretser i hver etasje.

(...)

Skjeggkre og sølvkre

Selger har i sin tilbakemelding til oss har opplyst følgende:

Vi har aldri observert skjeggkre i boligen. Derimot har vi observert det som takstmannen fastslo er sølvkre; dette er beskrevet i takstmannens tilstandsrapport og vår egenerklæring. Vår antagelse er at det som er observert er sølvkre.

(...)

Ufagmessig arbeid / sprekker på vegger

Selger har i sin tilbakemelding til oss opplyst følgende:

Siden vi tok over huset i 2005 har vi malt de fleste rommene i huset i etapper, også disse rommene. Stue i 1.etasje ble malt i 2014 (samtidig som vi pusset opp kjøkkenet) og stuen i 2.etasje ca 2012, vi husker ikke nøyaktig tidspunkt. I forbindelse med maling så sparklet vi hull i vegger samt noen sprekker i tapeten på noen steder i hjørnene. Denne sparklingen ble gjort som forarbeid før maling. Det er utført av oss som vanlig privat vedlikeholdsarbeid, men vi er ikke fagfolk. Denne sparklingen er gjort oppå den opprinnelige papirtapeten, og det var vanskelig å sparkle pent spesielt der tapeten ikke var helt glatt lagt på. Noen av disse sprekke kom tilbake etter en stund (flere år siden) og synlig på visning. Det er kun 2 rom i huset som ble malt før klargjøring til salg og det var soverommet i det vestre hjørnet i 2.etasje (som ble malt for å fjerne veggmotiver malt direkte på veggen av vår datter) samt soverommet i underetasjen i det nordre hjørnet (som ble malt pga slitasje av tidligere leieboere). Disse rommene ble ikke malt for å skjule feil; de ble malt av kosmetiske grunner.

Kjøper har anført at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at forholdene ble oppdaget av kjøper kort tid etter overtakelsen, og anført at selger kjente eller måtte kjenne til disse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 71 460, erstatning på kr 4 000, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-10 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget, og har anført at selger ikke hadde kjennskap til øvrige forhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget vedrørende deler av det elektriske anlegget i boligen, overflatesprekker på innvendige vegger, og anført forekomst av skjeggkre, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet kom til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og fremholdt følgende:

Slik vi forstår selgers uttalelser til selskapet er det bestridt at selger har kjent til forholdene. Som kjent følger det av nemndas praksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 første pkt. er oppfylt, bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304. Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at slike holdepunkter foreligger, og vi finner dermed ikke grunn til å betvile at selgers tilbakemeldinger er riktige. Vi vil bemerke at selger opplyste om sølvkre, og kjøper måtte dermed ta høyde fremtidige tiltak av ukjent omfang. At selger kjente til at dyrene også var skjeggkre er ikke sannsynliggjort for oss. Når det gjelder el-feilene så er det uklart om dette også må ha vært merkbart ved alminnelig bruk i selgers eiertid. Slik saken er dokumentert finner vi det mest nærliggende å legge til grunn at det er tale om jordfeilautomater som er defekte "pga alder og mangel på vedlikehold" som har ført til strømbrudd. Vi kan ikke anse det dokumentert at forholdene må ha vært tilsvarende tidligere, og i neste omgang at dette må ha vært kjent for selger. Sprekker/riss var langt på vei opplyst om ved salget, og tiltak på dette punktet var noe en kjøper måtte ta høyde for, jf. avhl. § 3-10. Overflatesprekker i hjørner er kun av kosmetisk betydning og vi kan vanskelig se at dette i seg selv utløser en særskilt opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda er enig i dette, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av saken. Det faktum at kjøper oppdaget både skjeggkre og utfordringer med det elektriske anlegget kun få dager etter overtakelse, er klarligvis et relevant moment i vurderingen av om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget. I denne saken kan imidlertid ikke nemnda se at tidsforløpet kan tillegges avgjørende vekt. Hva gjelder forekomst av skjeggkre, viser nemnda til at det ved salget var opplyst om forekomst av sølvkre, jf. tilstandsrapporten side 4 og egenerklæringsskjemaet punkt 8. Det er etter nemndas syn ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til at kreene var skjeggkre, og ikke sølvkre. Når det gjelder det elektriske anlegget, så er det ut fra de foreliggende opplysningene nærliggende å anta at utfordringene kjøper har opplevd skyldes endret og mer intensiv bruk av det elektriske anlegget. Det er ut fra sakens dokumenter ikke holdepunkter for at utfordringene også viste seg i selgers eiertid. Nemnda finner følgelig at denne saken ligger annerledes an enn avgjørelsen i FinKN 2022-1033, som kjøper har vist til.

Nemnda har altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).