

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-157

6.3.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Skadedyr – pelsbille og museumsbille – opplyst om skjeggkre i 2014 – innvirkning – avhl. § 3-7.

En leilighet oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper 27.5.21. Ved salget opplyste selger om tidligere observasjoner av skjeggkre i 2014. Etter overtakelsen oppdaget kjøper museumsbiller og pelsbiller, og kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til skadedyr utover hva som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 37 208, krav om erstatning kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skadedyr/insekter, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet i Vestland fylke oppført i 1973.

Boligen ble omtalt i prospektet som en stor og moderne leilighet med gjennomgående god standard. Det ble gitt følgende opplysning:

Det er påvist forekomst av skjeggkre i boligen/leiligheten. Skjeggkre kan ifølge skadedyrfirmaene bekjempes ved sanering av skadedyrfirmaer, bruk av limfeller samt regelmessig støvsugning/rengjøring. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2002. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skjeggkre var det krysset av "ja", og bemerket følgende:

Noen få skjeggkre ved komfyr på kjøkkenet, i 2014, da leilighet hadde vært til utleie.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 950 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 76 337 ved kjøpekontrakt datert 3.5.21, og overtatt av kjøper den 27.5.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper biller i boligen, og den 28.10.21 fremsatte kjøper reklamasjon.

Det ble senere avklart at det var tale om museumsbiller og pelsbiller.

Kjøper innhentet dokumentasjon for utbedringskostnadene på kr 37 208. I tillegg kontaktet kjøper advokat, hvor det påløp en egenandel på kr 4 000.

Selger ga følgende forklaring til foretaket:

Jeg er lei meg for at det er oppdaget funn av skadedyr i leiligheten. Ved salget av leiligheten ble det fylt ut egenerklæringsskjema hos Anticimex (...). Ved punkt nr. 10, krysset jeg av for ja, da jeg har sett noen små dyr, i nærheten av kjøleskapet noen ganger. De siste 2 årene. Jeg har kun sett dette på kjøkkenet ved den aktuelle plassen, ved kjøleskapet.

Dette har ikke vært til sjeanse og jeg har trodd at det har kunne ha vært skjeeggkre, som har vært skrevet om så mye i den siste tiden. Jeg har også gjentatte ganger kjøpt feller for å se om det var noen dyr. Ved kjøleskapet var det et par stykker, svært små, kun millimeter stor. Ellers i leiligheten var det ingen fangst. I mars, april og mai i år var det også lagt ut feller, men det var ikke noen dyr.

I alle år jeg har bodd i leiligheten har jeg hatt høy standard av ryddighet og rent i leiligheten. Min mor har bodd også i leiligheten i noen måneder, og har heller aldri sett smådyr. Hun er ekstremt opptatt av renslighet.

(...)

Har mottatt mail igår, og er overrasket over hva som er blitt mulig funnet. Jeg prøvde å Google hva dette var, og har aldri sett noe slikt i leiligheten! Jeg er veldig renslig og liker overhodet ikke småkryp. Har fått "hætta" dersom jeg hadde oppdaget noe slikt.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selger har misligholdt opplysningsplikten om sine observasjoner av insekter før salget, og forholdet hadde virket inn på avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 37 208, erstatning på kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 2. ledd og 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at opplysningsplikten ikke var misligholdt og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningsvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og har bl.a. vist til at innvirkningsvilkåret i bestemmelsene ikke kan anses oppfylt så lenge kjøper fikk kunnskap om skadedyr i boligen ved kjøpet. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

I alle tilfeller kan vi ikke se at en eventuell opplysningssvikt kan antas å ha virket inn på den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Kjøper ble uansett opplyst om at det var påvist skadedyr i leiligheten og det ble klart gitt uttrykk for hvilke tiltak en kjøper måtte påregne gjennomført, deriblant "sanering (..), bruk av limfeller samt regelmessig støvsuging/rengjøring".

Kostnadsomfanget var ikke avklart ved salget, og i tråd med avtalen overtok kjøper "risikoen for dette forholdet". At tiltak er nødvendig, men for et annet type skadedyr, kan neppe ha vært av betydning for budets størrelse og avtalens innhold ellers, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Særlig må dette, etter nemndas oppfatning, gjelde så lenge det påviste skadedyret (biller) synes mindre alvorlig etter sin art og omfang enn det som ble forespeilet (skjeeggkre).

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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