

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-445

8.6.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Brun pelsbille og museumsbille – opplyst om pelsbille, skjeggkre og sølvkre i borettslaget – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.12.21. I prospektet ble det bl.a. vist til informasjon fra borettslaget om "*Pelsbille (majorstuebille), skjeggkre, sølvkre er observert og registrert enkelte plasser og er/blir bekjempet.*" Etter overtakelsen oppdaget kjøper både pels- og museumsbiller i leiligheten. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med forholdet, og at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 399 724, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av brun pelsbille og museumsbille, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Oslo oppført i 1950.

I prospektet fremgikk bl.a. følgende:

Meget flott og gjennomført 3-roms.

(...)

Informasjon fra borettslagets informasjonsside:

Pelsbille (majorstuebille), skjeggkre, sølvkre er observert og registrert enkelte plasser og er/blir bekjempet. Ta kontakt med styreleder ved spørsmål.

Rotter er utbredt i Oslo og er observert ved enkelte adresser. Borettslaget har avtale med eksternt firma for bekjempelse og forebyggende aktivitet både inne og ute. Ta kontakt med styreleder ved spørsmål.

Skjeggkre kan ifølge skadedyrfirmaene bekjempes ved sanering av skadedyrfirmaer, bruk av lamellær samt regelmessig støvsuging/rengjøring. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Ifølge kjøper kontaktet de styret etter å ha lest oppfordringen i salgsoppgaven, og skal ha fått følgende svar:

Styret har ikke tidligere mottatt noe varsel om skadeinsekter i (Adresse).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 350 000 ved kjøpekontrakt datert 21.12.21, og overtatt av kjøper den 1.3.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper pels- og museumsbiller i leiligheten.

Anticimex utarbeidet en rapport datert 4.4.22 hvor det ble konstatert aktivitet av brun pelsbille. Det ble bl.a. påpekt i rapporten at det var fanget ca. 20 stk., og at insektene "*har nok vært her en stund*".

Borettslagets forsikring innhentet deretter en rapport fra skadedyrfirma N. datert 6.5.22, hvor det ble påvist både brun pelsbille og museumsbille.

I rapport fra A. AS av 27.9.22 ble det lagt til grunn at billene hadde hatt tilhold i boligen i minimum 1 år før overtakelsen, og det ble estimert totale utbedringskostnader på kr 395 563. Kostnader til befaringsrapport utgjorde kr 15 000, og allerede utført tiltak av kjøper kr 4 160.

Kjøper har uttalt følgende ang. opplysningene som ble forespeilet i forkant av salget:

Vår vurdering er at opplysningene gitt i salgsoppgaven er ment som en risiko for at skadedyr kan oppstå på sikt, ikke at leiligheten skal ha skadedyr i stort omfang umiddelbart etter overtagelse. Vi ønsker å påpeke at det ikke er nevnt noe om museumsbiller i "informasjonen fra borettslaget" eller i salgsoppgaven, kun pelsbille, skjeggkre og sølvkre nevnt.

Vi har også vært i kontakt med våre naboer over, under og ved siden av oss. Ingen av våre tre nærmeste naboer har opplevd problemer med skadedyr.

Spredningsfare er noe vi spesifikt spurte takstmann fra A. AS om når han var på befarings, og han bekreftet at pga. murvegger og etasjeskiller i betong vil spredning mellom leiligheter være tilnærmet umulig. Informasjonen gitt i salgsoppgaven er veldig generell, og det fremstår urimelig at man skal godta all risiko for alle skadedyr basert på denne. Vi mener teksten i salgsoppgaven må sees i sammenheng med borettslagets størrelse.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken:

Her kommer vår kommentar til reklamasjonen/kravet til kjøper: Da vi bodde i (Adresse), ble det ikke observert biller.

(...)

Vi vil presisere igjen at det ikke ble observert biller da vi bodde i leiligheten. Det er leit å høre at kjøper har fått dette problemet, men som sagt var det ikke slik da vi bodde i leiligheten. Det er uforståelig for oss at de har observert biller kort tid etter overtakelse. Vi leser at kjøper mener det er uforståelig at ikke vi har sett billene. Det fremkommer at kjøperne har pusset opp etter overtakelsen. Kan for eksempel billene ha blitt avdekket ved fjerning av gulvlist i forbindelse med sliping av gulv?

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Insektene ble oppdaget kort tid etter overtakelsen og selger måtte ha vært kjent med forholdet. Uansett var avviket fra det forventbare vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 399 724, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte kostnader til alternativt bosted, taksering og kjøpers allerede påløpte utlegg.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger var ukjent med skadedyr utover det som ble opplyst om i salgsoppgaven, og tatt i betraktning opplysningene som ble gitt før salget, var det heller ikke grunnlag for en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper oppdaget etter overtakelse av leiligheten at det var aktivitet av pelsbiller og museumsbiller, og det ble anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatet kom til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I vurderingen heter det:

I denne saken har selger bestridt kjennskap til skadedyr i leiligheten. Slik saken er dokumentert for oss finner vi ikke grunn til å betvile selgers tilbakemelding. Det ble riktignok oppdaget dyr i leiligheten kort tid etter overtakelsen, men dette er samtidig ikke ensbetydende med at forholdet må ha vært kjent for selger. Siden skadedyr allerede var en problemstilling i borettslaget så synes det ellers å ha formodningen mot seg at eventuelle forekomster ikke var meldt til styret for videre utredning og behandling. Da vi er begrenset til en skriftlig behandling av saken, så har vi ikke anledning til å ettergå partenes uttalelser og bevisene nærmere. Vi har dermed falt ned på at kjøper ikke har sannsynliggjort at selger har vært kjent med forhold utover det opplyste, og dermed foreligger ingen opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første pkt. Det er dermed heller ikke grunnlag for å vurdere selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet som objektivt sett uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

En samlet nemnd slutter seg i hovedtrekk til dette. Selv om det er påtakelig at kjøper kort tid etter overtakelsen oppdaget forekomst av pels- og museumsbiller i et så vidt stort omfang som i denne saken, så kan nemnda likevel ikke – basert på middelbar bevisførsel – se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det vises i denne forbindelse til rapporten fra A. AS, hvor det fremgår at de brune pelsbillene ofte oppholder seg under kjøleskap og komfyr, under og langsmed lister på soverom og i sprekker mellom gulvplanker på alle rom. Det heter videre at larvene er lyssky, samt at de voksne billene er gode flygere som på varme sommerdager flyr "*lett fra leilighet til leilighet gjennom åpne vinduer*". Det er ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at museumsbillen opptrer på en vesentlig annen måte enn pelsbillene. Selgers opplysninger om at de ikke kjente til forekomst av biller i leiligheten, må ses i lys av at billene ofte skjuler seg under inventar, bak lister eller i gulvsprekker. Slik saken er opplyst, kan nemnda heller ikke se at takstmannen, som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, har opptrådt grovt uaktsomt ved at han ikke avdekket forekomsten av pels- og museumsbillene.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved vurderingen av dette spørsmålet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerket:

Kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene er i underkant av kr 400 000, og det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt dersom de fulle kostnadene legges til grunn ved vurderingen. Flertallet har til tross for de høye utbedringskostnadene, etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Vedrørende kjøpers anførsler under avhl. § 3-9 andre pkt., så beror vurderingen her på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte og påregnelige beskaffenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesum.

I denne saken finner vi avvikets kvantitative størrelse av underordnet betydning. Det avgjørende må være hvor påregnelig skadeforløpet som er avdekket fremsto på salgstidspunktet.

Vi har vært noe i tvil, men etter vårt syn nærmer dette seg et tilfelle som kan subsumeres under avhl. §§ 3-1 og 3-10. Som det fremgår ovenfor kan vi ikke se at det foreligger noen opplysningssvikt på selgers hånd. Vi legger dermed til grunn at både kjøper og selger satt på lik informasjon om de faktiske forhold, herunder opplysningene i prospektet om at pelsbiller, skjeggkre og sølvkre var funnet enkelte plasser i borettslaget. Sett i lys av dette er det nærliggende å legge til grunn at skadedyr er noe kjøper overtok risikoen for ved kjøpet. At omstendighetene senere viste seg å endre karakter i negativ retning, kan langt på vei anses som noe kjøper har overtatt ansvaret for iht. kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd. Det er imidlertid ikke nødvendig å konkludere på dette for resultatet i saken.

Som nevnt over kan vi uansett ikke se at de anførte forhold kan anses upåregnelige, slik at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke vil være oppfylt. Kjøper var kjent med de faktiske forholdene knyttet til skadedyrsproblematikk i borettslaget, og synes selv å ha tatt høyde for at dette kunne være en problemstilling på sikt ved kjøpsbeslutningen, ref. kjøpers kommentar i saken.

Det må fremheves at avhl. § 3-9 andre pkt. er ment å ramme utvilsomme avvik fra forventet stand, og basert på ovennevnte så kan vi ikke se at et slikt avvik er dokumentert i denne saken.

Flertallet er i hovedtrekk enig i dette. Det er på det rene at det ved salget var opplyst om at det i borettslaget var funnet både pelsbiller, skjeggkre og sølvkre. Selv om borettslaget er stort, så er det etter flertallets syn relevant å legge vekt på denne informasjonen ved vurderingen av hvor påregnelig det var for kjøper at det kunne være forekomst av biller i leiligheten. Informasjonen er knyttet til det aktuelle borettslaget, og gir etter flertallets syn mer konkret informasjon enn en generell opplysning om at det er forekomst av de nevnte skadedyrene i det geografiske området hvor leiligheten ligger – her Oslo.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og flertallet har kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Flertallet er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det kvantitative elementet utgjør om lag 7,5 % av kjøpesummen, og overstiger klart terskelen oppstilt i rettspraksis. Spørsmålet er dermed om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at det likevel ikke foreligger et vesentlig avvik.

Mindretallet er av den oppfatning at de opplysningene som ble gitt ved salget – og som i utgangspunktet kunne tilsi en noe forhøyet risiko for skadedyr – i stor grad ble nøytralisert ved at det før kjøpet ble konkret opplyst fra styrelederen i borettslaget at styret ikke tidligere hadde mottatt noe varsel om skadeinsekter på den aktuelle adressen, sammenholdt med at selger hadde svart nei på spørsmål om de hadde observert skadedyr i boligen i egenerklæringsskjemaet.

Det vises videre til at borettslaget hadde 17 uavhengige blokker, og at opplysningene som ble gitt om forekomster av skadedyr kun opplyste at det var registrert skadedyr *"enkelte plasser"*. De betryggende opplysningene fra selger og fra styrelederen, som begge gjaldt den aktuelle adressen, tilsa at det ikke var spesielt påregnelig med skadedyr i den aktuelle boligen. Etter mindretallets syn står kjøper igjen med et risikobilde for skadedyr som ligger nært opp til den alminnelige risikoen som foreligger på en adresse som dette, dvs. ingen særlig forhøyet risiko for skadedyr. Omfanget av skadedyr var i dette tilfellet meget omfattende, hvilket etter mindretallets syn avviker vesentlig fra det som var påregnelig for kjøper ut fra omstendighetene som forelå ved kjøpet.

Mindretallet kan på ovennevnte bakgrunn ikke se at det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at det ikke foreligger et vesentlig avvik.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).