

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-756

24.10.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Ny avhendingslov – skjeeggkre – opplyst om sølvkre – krav om heving – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 4-13.

Et rekkehus fra 2017 ble solgt for kr 6,52 mill. ved kjøpekontrakt av 15.2.22. Selger opplyste i egenerklæringen at de hadde sett noen få tilfeller av sølvkre i underetasjen, at de hadde hatt limfeller ute, men ikke sett noen den siste måneden. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skjeeggkre i boligen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeeggkre. Kjøper forklarte at ifølge styreleder og naboer var skjeeggkre et kjent problem. Kjøper anførte at opplysningene selger ga ved salget var feil, og krevde heving av avtalen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med skjeeggkre, og at det heller ikke forelå en mangel. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for heving, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om heving av kjøpet.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om heving som en følge av skjeeggkre, jf. avhl. § 4-13. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet på Østlandet oppført i 2017.

I prospektet ble boligen beskrevet som et gjennomført og delikat rekkehus over tre etasjer.

I selgers egenerklæringsskjema oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 2017. Selger krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til "sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende", og bemerket:

Sett noen få tilfeller av sølvkre det siste halvåret i u. etg. Har hatt limfeller ute, til sammen har vi sett ca. 8 stk. Ikke sett noen siste mnd.

Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært skjeeggkre i boligen.

I tilstandsrapporten ble alle bygningsdeler gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 6 520 000 ved kjøpekontrakt 15.2.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeeggkre i boligen. Kjøper innhentet rapport fra skadedyrfirma N. av 14.10.22:

Kunde forteller å ha sett skjeeggkre i boligen, til sammen sett 6 stk siden 1.08.22 da kunde flyttet inn.

Har satt ut limfeller hvor det påvises fangst av skjeeggkre nymfer. Skjeeggkre er sett i hovedsak 1 og 2 etasje.

(...)

Fjern limfeller samt konkurrerende matkilder. Nokas kontakter kunde om ca 6 mnd for annen gangs behandling. Målet med bekjempelsen er reduksjon og ikke utryddelse.

(...)

Basert på opplysninger fra kunde samt observasjoner, størrelse og antall skjeggkre funn, settes skadeutviklingstid til å være 1-2 år.

(...)

Punktbehandlet langs alle gulvlistor i hele boligen med Advion cockroach gel, indoxacarb 0,6% ca 2 gr.

Kjøper har fremlagt e-post av 1.2.23 fra sin bygningsforsikring Fremtind, hvor det fremgikk at forsikringen dekket utgifter til behandling mot skjeggkre, mot en egenandel på kr 2 000.

Ifølge kjøper har styreleder og flere naboer fortalt at skjeggkre hadde vært et kjent problem.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at de ikke kjenner til skjeggkre i boligen. Imidlertid har de opplyst om sølvkre i egenerklæringsskjema. Det foreligger ikke en tilbakeholdte opplysninger fra selger.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket og at det var grunnlag for heving av kjøpsavtalen. Kjøper har bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med skjeggkre, ettersom dette hadde vært et kjent problem, og kjøper oppdaget insektene raskt etter overtakelsen. Det var en kvalitativ forskjell mellom skjeggkre og sølvkre som medførte at dette hadde hatt betydning for kjøpsbeslutningen. Kjøper har stilt spørsmål ved hvilken praktisk betydning egenerklæringen skulle ha dersom det ikke hadde noen konsekvens at selger ga uriktige opplysninger i skjemaet.

Kjøper har fremsatt krav om heving av kjøpet.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel som ga grunnlag for heving av kjøpet, jf. avhl. §§ 3-7 og 4-13. Selger var ukjent med skjeggkre i boligen, og selger var ikke kjent med forhold utover sølvkre, noe selger opplyste om i egenerklæringsskjemaet. Det forelå ingen mangel, og heller ikke noe vesentlig avtalebrudd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og at det heller ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Det var dermed ikke grunnlag for heving av avtalen, jf. avhl. § 4-13.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda oppfatter det slik at kjøper kun har krevd heving av boligkjøpet. Hevingsbestemmelsen i avhl. § 4-13 oppstiller som vilkår at den påberopte mangelen utgjør et "vesentleg avtalebrot". Det skal etter praksis betydelig mer til for at kjøpet heves enn for at det foreligger en mangel, jf. bl.a. Rt. 2007 s. 1587 avs. 53.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller etter avhl. § 3-7. Nemnda mener for sin del at det neppe kan ses bort fra at opplysningen om sølvkre i underetasjen (som ble gitt) må vurderes som noe annet enn det som er avdekket – nemlig skjeggkre i første og annet etasje. Mangel etter avhl. § 3-2 første ledd kan i så måte trolig ikke utelukkes. Ettersom det uansett ikke foreligger noe vesentlig mislighold, og dermed hevingsgrunn, er det for nemnda ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette. Nemnda nøyer seg i hevingsvurderingen med å vise til at skjeggkre nå i det alt vesentlige kan bekjempes for en relativt beskjeden kostnad. Omfanget av skjeggkre i denne saken synes moderat, og samlet sett befinner man seg et stykke unna vesentlighetsvilkåret som er angitt i avhl. § 4-13.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).