

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1066

25.11.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – brun pelsbille – upåregnelig? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet fra 1962 ble solgt for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.2.22. Det ble opplyst at boligen "holder god standard og fremstår som meget pen" og at "leiligheten ble overflatepusset i 2020". Boligens overflater ble vurdert til TG 0 og 1 i tilstandsrapporten. Videre hadde selger i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i leiligheten. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper brune pelsbiller og larver på gulvene i alle rom utenom badet. Etter å ha konstatert at dette var et vedvarende problem reklamerte kjøper. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel da det var avvik fra det kjøper kunne forvente, og at selger hadde gitt manglende opplysninger om forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til pelsbiller, og at det ikke forelå avvik fra avtalen eller det kjøper med rimelighet kunne forvente. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 137 500, samt krav om erstatning av utgifter til advokatbistand på kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av brun pelsbille, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i Buskerud oppført i 1962.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Meget pen 3-roms andelsleilighet.

(...)

Leiligheten ble overflateoppusset i 2020, holder god standard og fremstår som meget pen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater og malt tapet. Himlingsflater med malte slette flater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom 1, soverom 2 og i entré .

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) – Annet

Overflater gulv: Det er registrert enkelte hakk og riper, ellers normal brukslitasje.

Informasjon: Eier informerer om at det er observert noe fukt i taket i forbindelse med oppussing av soverom 1.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd 2 år og 1 md i boligen. På spørsmål om kjennskap til om det er eller hadde vært skadedyr i leiligheten, var det krysset av "nei".

Boligen ble solgt for kr 3 250 000 ved kjøpekontrakt datert 1.2.22, og overtatt av kjøper den 1.4.22.

Kjøper oppdaget den 1.5.22 brune pelsbiller og larver. Den 4.5.22 ble lister i alle rom unntatt ett fjernet, og det ble funnet larveskinn og noen levende biller. Kjøper skjønte da at dette trolig var et vedvarende problem. Det ble reklamert over forholdet 9.5.22.

Det ble fremlagt skadetakst fra Anticimex av 18.5.22, hvor det fremgikk at det var funnet aktivitet av brun pelsbille i hele leiligheten, og at det hadde vært aktivitet over en lengre tid. Kjøper ble gitt tre forebyggende tiltak som måtte utføres. Det ble gjennomført en oppfølgingsbefaring 1.2.23. Ifølge kjøper hadde aktiviteten siden forrige besøk ikke blitt noe mindre før det begynte å bli kaldt, da roet det seg noe ned, men det kom fortsatt frem larver. Det ble ikke funnet biller eller larver ved befaringen. Det ble avdekket at det lå treullfiber-rester under kjøkkenbenken, som stammet fra gammelt gulv. Så lenge det lå rester av det gamle gulvet under ville det trolig fortsette å være aktivitet her, da billene kunne livnære seg på treull/fiberull. Det var usikkert om dette gjaldt resten av leiligheten, eller bare på kjøkkenet. For å bli kvitt all aktivitet måtte trolig rester av gammelt gulv fjernes for å bli kvitt matkilden til larvene. Hyppig støvsuging og bruk av utleverte limfeller kunne hjelpe på å holde aktiviteten nede.

Det ble også laget en befaringsrapport fra takstfirma B. av 3.4.23. I rapporten fremgikk det at det nederste gulvbelegget i resten av leiligheten også var av en form for fiberull/strie. Det ble funnet en levende brun pelsbille under befaringen. For å bli kvitt aktivitet av brun pelsbille måtte man som beskrevet i rapport fra Anticimex fjerne eldre gulv med treull/fiberull. Dette medførte at laminat måtte fjernes i alle rom. Utbedringskostnader ble angitt til kr 147 500 inkl. mva.

Foretaket har også innhentet et skadenotat utarbeidet av byggefirma O. av 15.12.23, hvor det ble gitt følgende konklusjon:

Konklusjon:

I dette tilfellet er det ikke registrert antall individer over tid. Det kunne ved Anticimex siste befaringsrapport ikke registreres forekomst i det hele tatt. Dette bør gjøres, samt fremleggelse av vurdering/analyse av ullpapp produktet og hvorvidt dette er næringskilde for Brun Pelsbille.

Dersom bestanden og omfanget var sjenerende stort, oppga byggefirma O. utbedringstiltak estimert til kr 62 125 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende:

Den 4.5.2022 ble vi oppringt av kjøper, som da fortalte at de hadde oppdaget store forekomster av brune pelsbiller i leiligheten. Vi informerte da kjøper om at dette var helt ukjent for oss, da dette var noe vi selv aldri hadde observert. Vi bekrefter med dette at vi ikke har observert forekomst av brune pelsbiller mens vi eide leiligheten. Dersom vi hadde registrert dette ville vi iverksatt tiltak og informert om forholdet i egenerklæringsskjemaet som lå vedlagt salgsoppgaven. Vi var ikke kjent med at det var brune pelsbiller i leiligheten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som en følge av høy forekomst av brun pelsbille, og at selger ga manglende opplysninger om dette, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at de oppdaget et betydelig omfang av brune pelsbiller kort tid etter overtakelsen, og skaderapporten viste til at aktiviteten hadde pågått over lengre tid. Kjøper har også anført at eiendommen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har påpekt at det fremdeles var pelsbiller i leiligheten, selv etter at det var

gjennomført tiltak.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 137 500, samt krav om erstatning av utgifter til advokatbistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter hverken avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke foreligger avvik fra avtalen eller det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det var heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, da det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Slik sekretariatet forsto saken, var det tale om et nokså beskjedent omfang av insekter, og sekretariatet vektla videre at forekomst av brun pelsbille ikke nødvendigvis var uvanlig i eldre bygninger i tettbygde strøk.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble for førstnevnte bestemmelse bl.a. fremholdt følgende:

Sekretariatet legger til grunn at forekomst av skadedyr kan fremstå upåregnelig, og dermed utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2, men vi bemerker at det må gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak. Det foreligger ikke praksis fra nemnda som gjelder brun pelsbille etter endringen av avhendingslova. Praksis som gjelder andre skadedyr som mus og rotter viser til sammenligning at resultatet kan avhenge av omfanget av skadedyrangrepet. Selv om forekomst av mus i eldre boliger ikke er uvanlig, vil mer omfattende skader som følge av mus og rotter utgjøre en mangel, også i en eldre bolig, se f.eks. FinKN 2023-444 og FinKN 2023-766. Nemnda kom til motsatt konklusjon i FinKN 2024-258.

Nemndspraksis som gjelder brun pelsbille før lovendringen, hvor altså spørsmålet var om det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, viser også at det må foretas en konkret vurdering av skadedyrangrepets omfang og nødvendige utbedringskostnader, sammenholdt med boligens alder og standard for øvrig. Vi viser til FinKN 2020-541, hvor nemnda etter en konkret vurdering kom til at brun pelsbille ikke utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventning. I FinKN 2020-736 var det avdekket en omfattende bestand av brun pelsbille, og fagkyndige uttalte at skadedyrangrepet sannsynligvis ikke lot seg bekjempe. Sekretariatet vurder ikke at dette er tilfellet i denne saken, da det er snakk om en begrenset bestand brun pelsbille, som nærmest har blitt borte med enkle tiltak.

Etter første befaring av Anticimex ble det anbefalt flere tiltak for å fjerne og/eller hindre videre utvikling. Det er ikke opplyst om kjøper har fulgt disse tiltakene, men sekretariatet legger dette til grunn da det ikke ble funnet biller og/eller larver ved oppfølgingsbesøket. Ved at bestanden har minket betydelig etter første besøk av Anticimex, kan ikke sekretariatet se at det er dokumentert behov for tiltak utover rengjøring og enkle forebyggende tiltak.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at funn av brun pelsbille i dette omfanget ikke kan anses som upåregnelig for kjøper. Vi har ved vurderingen lagt avgjørende vekt på at forekomst av brun pelsbille ikke er uvanlig i eldre bygninger i tettbygde områder, at det er tale om et beskjedent omfang, og at skadedyrangrepet mest sannsynlig lar seg utbedre for relativt begrensede kostnader.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt, men har under noe tvil kommet til det motsatte resultat for så vidt gjelder den konkrete vurderingen.

Selv om bestanden av brune pelsbiller synes begrenset, anser nemnda det sannsynliggjort at den ikke er utryddet. Hvor mye innsats kjøper må nedlegge for å utrydde eller holde bestanden nede på et minimalt/akseptabelt nivå, fremstår for nemnda noe uklart. Det er likevel slik at boligen ble markedsført som meget pen, og overflater er vurdert til TG 0 og 1 i tilstandsrapporten. Avhl. § 3-2 første ledd fordrer kun at det foreligger et avvik som kjøper i alminnelighet ikke kunne forvente.

Brun pelsbille som skadedyr kan være utfordrende å bekjempe, særlig i eldre bygninger. Det er også en risiko for reinfisering, jf. bl.a. FinKN 2020-736 – som riktignok gjaldt et langt mer omfattende angrep. Samlet sett har nemnda, under noe tvil, kommet til at avvikets art og omfang i denne saken ikke kan sies å ligge innenfor det forventbare for den gjengse forbrukerkjøper – særlig vurdert ut fra boligens alder og de nevnte salgsfremmende opplysningene. Det foreligger derfor mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Det skal utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Foretaket har i tilsvaret til klagen av 15.4.24 anført at kostnadene fra byggefirma O. på kr 62 125 inkl. mva. bør danne utgangspunktet for beregningen av prisavslaget. Dette er de laveste kostnadene som er fremlagt i saken, og omfatter etter foretakets syn de nødvendige og forsvarlige utbedringer. Nemnda kan ikke se at kjøper har imøtegått eller kommentert dette, og legger beløpet til grunn. Det skal ikke foretas noe fradrag for forlenget levetid/standardheving, men kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd skal hensyntas. Samlet prisavslag settes derfor til kr 52 125.

Erstatning for egenandel til advokat på kr 4 000 tilkjennes også, jf. FinKN 2023-567. Det samme gjelder forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).