

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 446

31.1.2014

Saken omhandler: Pelsbiller, avhl. § 3-7.

Leilighet i borettslag oppført i 1920, ble i april 2013 solgt for kr 4.550.000,-. Kjøper reklamerte over pelsbiller i leiligheten 02.08.2013. Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til pelsbillene, og at forholdet har innvirket på avtalen. Det er fremlagt takstrappport hvor det fremkommer at pelsbillene er normalt forekommende innendørs og at de ikke er å anse som et avvik fra referansenivå. Utbedringskostnaden ble vurdert til kr 35.000,- inkl. mva. Selger har opplyst ikke å ha hørt om andre i bygget som har hatt problemer med pelsbiller, og har videre opplyst å ha observert noe hun oppfattet som fluer i leiligheten sommerstid.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 35.000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Spørsmålet for nemnda er hvorvidt forekomsten av pelsbiller i leiligheten utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. I henhold til denne bestemmelsen foreligger det en mangel i de tilfeller hvor selger har holdt tilbake negative opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. I tillegg er det et krav at den tilbakeholdte opplysningen har virket inn på partenes avtale.

Det fremgår av sakens dokumenter at selger var kjent med at det var innsekter i leiligheten og at hun oppfattet at dette var fluer. Nemnda bemerker at det skal særdeles mye til før en selger må anses for å ha opplysningsplikt om alminnelige husfluer.

For at selger skal anses for å ha opplysningsplikt om forholdet, må selger ha forstått (eller måttet forstå) at innsektene utgjorde et større problem enn alminnelige husfluer. Slik saken er opplyst, er det ingen holdepunkter for dette. Dermed foreligger det heller ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1296

Borettslagsandel ble solgt «som den er» for kr 4.550.000,- og overtagelse av andel fellesgjeld, stor kr 3.020,- i hht. Kjøpekontrakt datert 30.04.2013 **(Bilag 1)**

I forkant av salget fylte selger ut Protector Forsikring ASAs egenerklærings skjema. **(Bilag 2)**

Selger hadde krysset av for «NEI» på spørsmål om selger kjente til om det er eller har vært skadedyr i leiligheten.

Megler hadde utarbeidet salgsoppgave forut for salget **(Bilag 3)**

Det fremkommer av salgsoppgaven at bygningsmassen ble oppført i 1920.

Thorvald C. Wahl hadde utarbeidet verdi- og lånetakst i forbindelse med salget. **(Bilag 4)**

Vedlagt salgsoppgaven var blant annet styrets årsberetning for 2011. **(Bilag 5)**

I årsberetningens pkt 3 fremkommer blant annet følgende:

«SKADEDYRKONTROLL

Borettslaget har avtale med Anticimex som foretar jevnlig kontroll.»

Vedlagt var også Årsregnskap for 2011 med noter **(Bilag 6)**

Av notene fremkommer det at utgifter til kontroll av skadedyr var kr 16.996,- i 2010 og kr 17.353,- i 2011.

Ved e-post datert 02.08.2013 reklamerte kjøper over pelsbiller i leiligheten **(Bilag 7)**

Det ble anført at det ikke var gitt opplysninger om pelsbillene ved salget og at kjøper er av den oppfatning at forholdet utgjør et avvik ved leiligheten.

BER Byggteknisk Rådgivning AS utarbeidet befaringsrapport 25.09.2013 **(Bilag 8)**

Fra rapportens vurdering av påberopte forhold hitsettes:

«Ved befaringstidspunktet kan det ikke observeres levende biller. I følge opplysninger fra ABS-Skadedyrkontroll er dette normalt i forhold til billenes livssyklus. Billene lever mesteparten av livet på larvestadiet innendørs og når de blir biller vil de gjerne ut og omkommer ofte i forsøket. Det er derfor man gjerne oppdager større mengder biller i vinduskarmer eller nedenfor vinduene. Billene er ikke skadelige for bygninger eller mennesker og dyr, men kan gjøre innhugg i garderoben. Billene

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

formerer seg ved å legge egg i f.eks. fuglereir og musereir. Inne i hus legger de gjerne egg i sprekker og gliper i gulv, tak og i kriker og kroker der larvene kan finne næring i døde innsekter, matrester, habyelkaniner osv. De kan videre ta seg frem til organiske tekstiler i klesskapet.

Denne leiligheten er gammel og har blant annet gulv som originale furugulv. Det er mellom gulvbordene større og mindre krympesprekker som gir gode leveforhold for pelsbillelarver og egglegging. Billene regnes ikke som skadedyr i byggeteknisk eller helsemessig forstand. [Av bilder fra leiligheten fremkommer det at det] er gode forhold for pelsbiller. Kjøper har lagt frem egne bilder fra da hun kom hjem fra ferie. Disse bildene viser store mengder biller i vinduskarmene. Det er allikevel vanskelig å vurdere om det er mer enn normal forekomst da det fort kan synes som massiv forekomst når det oppdages et større antall. Grunnen til at det fort kan bli større ansamlinger kan være at vinduer har stått lukket over lengre tid og at mange biller da vil dø i forsøket på å komme ut. Ved en stunds fravært vil det da kunne samles opp et større antall.»

Om bekjempelse av pelsbillene uttales det:

«... bekjempningstiltak må vurderes ut fra forekomst og eventuelt skadeforekomst på klær og tekstiler. Behovet for bekjempelse er også en vurdering i forhold til den enkeltes oppfatning av billeforekomsten. Det er således ingen fasit på når bekjempelsestiltak bør eller må iverksettes. Det kan benyttes insektsspray sammen med påfølgende eller hyppig støvsugning. Det bør unngås bruk av vann ved rengjøring da dette bedrer vekstvilkårene. Dersom forekomsten synes meget stor kan skadedyrfirma bistå med kjemisk bekjempelse ved sprøyting. For å redusere muligheten for videre forekomst kan det anbefales å redusere mulige klekkesteder.

Ut fra dette anser vi en utbedring i denne leiligheten ved å engasjere et skadedyrsfirma for å foreta sprøyting av gulv i hele hovedetasjen, samt påfølgende grundig rengjøring ved støvsugning. Deretter forebyggende bekjempning ved at klekkesteder begrenses ved f.eks. lakkering av gulvene. Ingen av ovenstående tiltak gir noen garanti for at ikke biller kan forekomme ved senere anledning da nye biller kan komme til og formere seg.»

Fra konklusjonen hitsettes:

«... Pelsbiller er ikke skadedyr på samme måte som rotter, mus og maur, da disse utgjør en skaderisiko for bygningen. Pelsbiller er et insekt som er normalt å finne innendørs. Vi konkluderer derfor med at forekomst av pelsbiller ikke innebærer svikt mot referansenivå.»

Utbedringskostnaden ble vurdert til kr 35.000,- inkl mva, fordelt på følgende poster (eks mva.):
sprøyting, kr 7.200,-, rengjøring, kr 4.000,-, og sliping og lakkering, kr 15.000,-.

Rapporten inneholdt også bilder av forholdet.

Ved e-post datert 07.10.2013 fremsatte kjøper krav om prisavslag med kr 43.094,-. **(Bilag 9)**

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det ble anført at det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Fra e-posten hitsettes:

«Kjøper overtok eiendommen 5. juni 2013. Kun etter kort tid oppdaget hun [at] det var en større mengde pelsbiller i leiligheten. Hun fant døde biller i vinduspostene.

Ettersom problemet med biller i leiligheten er omfattende med et stort antall individer, fremstår det som om selger må ha vært kjent med dette. ...

Pelsbiller kan gjøre skade på tekstiler. Det er også ubehagelig å ha et stort antall biller i leiligheten. Det anføres at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om billene, og at tilbakeholdte opplysninger om dette er egnet til å virke inn på avtalen.»

Protector Forsikring ASA avslo kravet ved brev datert 11.10.2013. **(Bilag 10)**

Fra brevet hitsettes:

«Selger opplyser at hun ikke er kjent med pelsbiller i boligen. Selger ble kontaktet av kjøper vedrørende fluer i vinduskarmene, som hadde oppstått like etter at kjøper hadde vært bortreist en liten stund. Selger fortalte da at hun hadde tilsvarende problem der hun bodde nå, at dette var fluer som kom om sommeren. Selger har vært i den tro at dette er fluer, og disse har kun vært i leiligheten på sommerstid. Videre opplyser selger at hun ikke har hørt at andre i bygget har hatt problemer med pelsbiller. Forholdet er ukjent for selger.

På bakgrunn av ovenfor nevnte kan vi ikke se at det foreligger opplysningssvikt på selgers hånd. Viser i denne sammenheng til lagmannsrettens avgjørelse i LA-2008-163369.

...

Vi finner også grunn til å minne om beviskravet hva gjelder grov uaktsomhet som må foreligge for å konstatere mangel etter bestemmelsen. Beviskravet er klart ikke oppfylt...»

Kjøper klaget saken inn for KKE ved brev datert 02.12.2013. **(Bilag 11)**

Kjøper opprettholdt tidligere anførsler. Videre anførte videre:

«... Motparten har anført at selger har vært kjent med fluer i vinduskarmene, men at hun er ukjent med at det er pelsbiller i leiligheten.

I samtalen mellom selger og kjøper ble insektene omtalt som biller, og selger erkjente da at hun var kjent med problemet. I ettertid har hun endret forklaring til at hun var kjent med fluer i leiligheten. Det vises til nærbildet av insektet i Strøm sin rapport. Det synes klart at utseendet til billen skiller seg

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

fra utseendet til en flue. Selger kan derfor ikke høres med at hun trodde dette var fluer som samlet seg i vinduskarmene. Det er her ikke tale om ett og annet individ, men et stort antall individer. Dersom selger skulle bli hørt med at hun antok at insektene var fluer, må hun sies å være grovt uaktsom ved sin antagelse.

Problemet med pelsbiller i leiligheten er svært omfattende, med et stort antall individer. Kjøper oppdaget dette kun dager etter overtakelsen. Det anføres at selger måtte være kjent med billene.

Ettersom utbedringskostnadene er høye, har det således «verka inn» på avtalens vilkår at opplysning om pelsbiller ikke ble gitt. Det er videre ubehagelig å ha et stort antall biller i leiligheten, og billene kan ødelegge tekstiler. Også dette taler for at innvirkningskriteriet er oppfylt.»

Protector Forsikring ASA oversendte sakens dokumenter til KKFE ved e-post datert 04.12.2013.
(Bilag 12)

I e-posten uttalte Protector Forsikring ASA blant annet:

«Det er ikke bevist at selger har omtalt insektene som biller i en samtale med kjøper. Det er kjøper som har bevisbyrden for dette. Videre kan vi ikke se at det er grovt uaktsomt å ikke være kjent med hvilken type insekter det er snakk om, det vises da til at pelsbiller er meget små, fra 3,5 til 5,5 mm. Forholdet er uansett ukjent for selger.»

Sekretariatet behandlet saken 06.12.2013 **(Bilag 13)**

Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

«Det følger av avhendingsloven § 3-7 at eiendommen vil ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Det er ikke sannsynliggjort at selger hadde faktisk kunnskap om pelsbillene. Det kan imidlertid stilles spørsmålsteget ved om dette er noe selger måtte kjenne til problemet.

Sekretariatet finner det umulig å ta stilling til dette ut fra de foreliggende opplysninger, men finner uansett at dette ikke forhold kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om og at forholdet ikke er egnet til å innvirke på avtalen. Dette begrunnes i at billene etter hva takstmannen opplyser er vanlig forekommende i hus, og at de ikke er å anse som skadedyr.

Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 02.01.2014 klaget kjøper saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**Bilag 14**)

Vedrørende innvirkningskriteriet viste kjøper til link til folkehelseinstituttet og anførte:

«Det er ubehagelig å ha større mengder pelsbiller i leiligheten. I tillegg kommer at de angriper tekstiler, og således gjør det risikabelt å oppbevare klesplagg av verdi i leiligheten.

Følgende er hentet fra nettsiden til Folkehelseinstituttet ...

På museer kan brun pelsbille gjøre stor skade på gamle klesdrakter, særlig klær laget av sel- eller reinsdyrskinn. Også i private hjem er visse skinnklær og -gjenstander utsatt, spesielt de av ugarvet skinn.

Kjøper har flere plagg av skinn og pels av verdi i garderoben, og disse er utsatt når leiligheten er angrepet av pelsbiller i et slikt omfang.

Kostnadene for utbedringen beskrevet i rapporten ... er på et slikt nivå at de tilsier at det har «verka inn» på avtalens vilkår at opplysning om pelsbiller ikke ble gitt. Det er ikke sikkert at tiltakene han beskriver i rapporten er tilstrekkelig til å bli kvitt billene.»

Protector Forsikring ASA uttalte seg om saken i e-post datert 07.01.2014. (**Bilag 15**)

Fra e-posten hitsettes:

«Selskapet er i all hovedsak enig i avgjørelse fra KKFE. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at selger ikke har erkjent kjennskap til forholdet, og i alle tilfeller er ikke selger kjent med at dette var pelsbiller. Det vises til vårt brev av 11.10.13 hvor selgers versjon og oppfattelse av forholdet fremkommer.

Selskapet kan ikke se at det er bevist at det er gitt mangelfulle opplysninger. Viser i denne sammenheng til lagmannsrettens avgjørelse i LA-2008-163369...

Det bemerkes også at skyldkravet er grov uaktsomhet for at selger skal kunne sies å ha misligholdt sin opplysningsplikt... Videre må det foreligge kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at slik opptreden har funnet sted. Selgers handlemåte nå anses forsvarlig og representerer under ingen omstendigheter at h[u]n har handlet grovt uaktsomt...

For øvrig er vi enig i at forholdet ikke er egnet til å virke inn på avtalen.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Klagenemnda for Eierskifteforsikring bes ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7.