

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1023

30.12.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig tomtegrense – skjeppkre – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

Et rekkehus fra 1952 i bydel Ullern i Oslo ble solgt "som den er" for kr 8,75 mill., og overtatt av kjøper den 3.4.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen lå på en skjermet tomt som grenset til grøntområder og tursti. Etter overtakelsen ble kjøper opplyst av kommunen om at gjerdet rundt eiendommen sto inne på kommunens areal, og at ca. 80 kvm av tomten innenfor gjerdet ikke tilhørte kjøper. Kjøper oppdaget i tillegg skjeppkre i boligen, og innhentet en meglervurdering som anslo et verdiminus på kr 1,1 mill. som en følge av dette. Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen uansett har en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kjøpers krav, og bl.a. vist til at selger ikke kjente til forholdene, at kjøper ikke kunne ha noen forventning om at gjerdet påviste tomtegrensen, og at det ikke forelå et verdiminus som en følge av skjeppkre. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 2 082 002, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig tomtegrense og skjeppkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1952.

Fra salgsoppgaven hitsettes:

(..) stort og innholdsrikt enderekkehus med meget skjermet beliggende langs L. elven.

Tomteareal: 446 m²

Skjermet tomt som grenser til grøntområder samt tursti langs L. elven.

Boligen ligger innerst i en rekke, bestående av tre enheter og har en eiet tomt på 446 m². Tomten er meget skjermet og grenser til grøntområder samt tursti langs L. elven. Perfekt for den som ønsker god plass og trygge, rolige omgivelser. Tomten er delvis beplantet, men kan bli en herlig oase for de med grønne fingre.

Tomt med stort potensiale

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 446 m².

Intervju med selger

- Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten. Eiendommen grenser til friområder og er helt stille og helt usjenert.

- Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det samme som gjorde at vi flyttet hit i utgangspunktet: Stillheten, usjenertheten og tilgjengeligheten til friområder, kombinert med lett tilgang til sentrum og Marka.

Areal: 446,2 m2 Arealkilde: Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1986. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen"* hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

Sporadiske besøk av sukkermaur i vaskerom i underetasjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 750 000 ved kjøpekontrakt datert 2.11.17, og overtatt av kjøper den 3.4.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget tomteavvik og skjeggkre i boligen.

1. Uriktig angivelse av tomtegrense.

I forbindelse med beskjæring av trær som grenset til tomten befarte kommunen eiendommen. Kjøper ble da gjort oppmerksom på at gjerdet rundt eiendommen sto inne på kommunens grunn.

Oslo kommune oversendte i e-post av 22.6.18 kart over eiendommen som viste oppsatt gjerde og tomtegrensene.

Kjøper engasjerte O. oppmåling AS som fant oppgitt areal på 446 kvm korrekt, men de kunne bekrefte at deler av tomten var utenfor oppsatt gjerde. Fra deres oppmåling hitsettes:

Beskrivelse av oppdaget: Påvise eiendomsgrense, måle inn gjerde rundt tomt, lage dokumentasjon på areal av eiendom etter målebrev, og arealet ville sett ut om eiendomsgrense hadde gått ut til gjerde.

Arealet som manglet av tomten utgjorde ca. 77 kvm. Kostnadene til oppmåling var på kr 5 502.

Kjøper har vist til at megler på visning opplyste at tomtegrensen gikk ved oppsatt gjerde. Dette ble imidlertid bestridt av selger og selskapet. Det ble fremlagt følgende uttalelse fra eiendomsmegler L.:

På visning er det blitt henvist til arealbekreftelse vedlagte salgsoppgave.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler DM., hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Basert på besiktigelse (..) Oslo 28. juni 2018 vil jeg anta at verdien av eiendommen er omtrent kr 750 000 mindre enn kjøpesummen som var kr 8 750 000 på grunn av at tomtegrensen går en del innenfor gjerdet som er satt opp mot friareal.

Verdien er først og fremst mindre fordi man får en mye mindre tomt enn man har trodd, tomtegrensen vil ligge svært nært husveggen og man får omtrent halvparten så stor plen som først antatt. Ved sikring av tomten med gjerde vil dette gjerdet ligge tett opp til husveggen.

Det bli også være mye vanskelige å opparbeide tomten.

Alle disse faktorene gjør at jeg tror eiendommen hadde blitt enda vanskeligere å selge (kjøper var eneste budgiver), men med en pris på rundt kr 8 000 000 ville det nok vært interesse for eiendommen.

Kjøper betalte kr 7 500 inkl. mva. for meglervurderingen.

Selskapet har fremlagt en verdivurdering fra megler H., som konkluderte med et verditap på kr 350 000 som en følge av tomteavviket.

Kjøper innhentet deretter en ny verdivurdering fra megler VM., som anslo verditapet til kr 550 000.

2. Skjeggkre

Etter innflytting oppdaget kjøper kre i boligen. Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 14.12.18 hitsettes:

Nåværende eier overtok boligen 01.04.2018 og flyttet inn i 15.08.18, og observerte kre i august/september.

Analysene har vist at det var 97 % skjeeggkrenymfer og 3 % voksne individer. Det er funnet 200 skjeeggkre på opp til 5 mm (78 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 48 skjeeggkre på 5-10 mm (19 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5-1,5 år. I tillegg var det 8 voksne individer med en alder over 1,5 år (3 %).

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5-2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 34 (...).

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca 52 000 pluss mva.

Kostnadene til kartlegging utgjorde kr 11 500.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler E. datert 18.1.19:

Undertegnede har fått i oppdrag å vurdere evt. verdireduksjon av markedsverdien for rekkehuset i (adresse) grunnet forekomst av skjeeggkre. (...) Befaring ble gjennomført (...).

Rekkehuset er et enderekkehus mot friareal. Huset er oppført i 1952 og bygget om i 1985. Boligen har et P-areal på 194 kvm. og et bruksareal på 196, ifølge takst avgitt av K. eiendom 10.10.2017. Boligen ligger i et meget barnevennlig område.

Nåværende eier kjøpte boligen for kr 8 750 000, med omkostninger totalt kr 8 969 172. Boligen var lagt ut med en prisantydning på kr 8 900 000. Nåværende eier var eneste budgiver.

(...) Etter overtagelsen igangsatte eier en større oppussing/oppgradering av boligen. Påkostningene var, ifølge eier, mellom kr 1,5 mill. og 2 mill. Eier flyttet inn i august og oppdaget første skjeeggkre i september i baderommet.

Eier er rimelig sikker på at hun neppe hadde lagt inn noe bud på rekkehuset dersom hun hadde visst at dette var befengt med skjeeggkre. Hun var eneste budgiver og ville under ingen omstendigheter lagt bud i nærheten av budene hun la inn, dersom hun i det hele tatt ville "kjøpe" en bolig med slike problemer.

Mycoteam ble engasjert for å kartlegge problemet og avla sin rapport 14.12.2018. Boligen viste seg å være sterkt angrepet. Det ble påvist skjeeggkre i stort sett alle rom (også utleiedelen), både nymfer og voksne insekter.

Skjeeggkre er fortsatt et "relativt nytt" insekt i norske boliger og de sprer seg nå utover i boliger over hele landet. Insektene gjemmer seg i sprekker, bak lister, rørgjennomføringer etc. De spiser bl.a. papir og tilgjengelige matvarer som de ofte finner på gulvet og i skuffer på kjøkkenet. Insektet er ufarlig for mennesker og synes sjelden om dagen når det er lyst.

Da insektene først i den senere tid for alvor har begynt å dukke opp i norske hjem, er det begrenset med rettsavgjørelser og de avgjørelsene jeg har funnet er alle fra Tingretten, den siste fra Bergen Tingrett avsagt i desember i fjor.

Samtlige rettsavgjørelser konkluderer med at det er en prisdempende faktor at det er skjeeggkre i en bolig. Det er viktig å forstå at det vil kunne variere ganske mye hvor stor reduksjon det vil være for den enkelte bolig og det er ikke mulig å sette en gjennomgående prosentvis reduksjon av markedsverdien som kan benyttes i ethvert tilfelle. Reduksjonen er avhengig av omfang, beliggenhet, pris på boligen, kjøpergrupper etc.

I dette konkrete tilfellet dreier det seg om en modernisert bolig i et attraktivt boområde. Kjøpegruppen for denne rekkehuset er først og fremst barnefamilien.

For de aller fleste fremstår dette insektet som ufyselig. Selv om potensielle kjøpere av boliger etter hvert blir klare over at skjeeggkre ikke er farlig for mennesker – og at forekomsten av insekter vil øke kraftig i årene fremover – vil det p.t. være mange som ikke kjøper akkurat den boligen hvor skjeeggkre er påvist. Dersom

man står overfor 2 like boliger, den ene med påvist skjeeggkre/den andre uten, hvilken ville du da velge?
Svaret er ganske åpenbart.

Potensielle budgivere med barn ønsker seg ikke at deres barn skal komme borti insektene, putte disse i munnen eller få dem på seg etc. Den sosiale belastningen kommer dermed i tillegg til det personlige ubehaget. Det er også slik at disse insektene neppe kan nedkjempes 100 % og dermed blir de en vedvarende belastning. Folkehelseinstituttet mener dog at de har kommet frem til en måte å utrydde insektene på. Metoden er p.t. ikke godkjent.

Kjøpergruppen som er villige til å betale rundt kr 10 mill. (den er vesentlig påkostet) for en bolig i dette området, vil antagelig heller se seg om etter boliger uten skjeeggkre. De som likevel er villige til å kjøpe rekkehuset til tross for at det er påvist skjeeggkre, vil ikke være villige til å betale den samme prisen for boligen som om det ikke hadde vært påvist skjeeggkre. Det vil stadig komme nye rekkehus/eneboliger til salgs i området som kan være alternativer.

Det er ikke vanskelig å tenke seg at kjøpergruppen med små barn vil være meget skeptiske til å kjøpe en bolig befestet med skjeeggkre – om de overhodet er interessert – uansett pris på boligen. Også andre kjøpergrupper vil generelt være skeptiske, kanskje ikke i fullt så stor grad hvis de får kjøpt boligen vesentlig billigere enn tilsvarende boliger uten påvist skjeeggkre.

(...)

Jeg har gitt min vurdering basert på hvordan jeg tror markedet vil reagere når de får kjennskap til at det er skjeeggkre i dette rekkehuset, kontra hva de kunne vært villige til å gi for boligen dersom den var fri for skjeeggkre.

Som nevnt over – kjøpergruppen med små barn vil tenke seg nøye om før de kjøper en bolig i denne prisklassen hvor det er påvist skjeeggkre, men det vil alltid være noen – også i denne gruppen – som vil se det som en sjanse til å skaffe seg et flott rekkehus rimeligere enn tilsvarende rekkehus uten skjeeggkre. De vil antagelig vurdere hvor mye det vil koste å "løse" problemet og hvor mye det er verdt, eventuelt å måtte leve med disse dyrene i lang tid fremover (muligens for all fremtid). Jeg tror heller ikke at denne siste kjøpergruppen er spesielt stor så lenge det finnes andre noenlunde tilsvarende rekkehus/eneboliger som er til salgs/kommer til salgs.

Jeg antar at rekkehuset i dag har en markedsverdi rundt kr 10 000 000 (uten skjeeggkre). Det reduserende beløpet jeg har kommet frem til er basert på et bestemt kronebeløp og ikke et prosentbasert avslag.

Jeg har ikke lagt avgjørende vekt på beløpene i de foreliggende dommene, men har brukt dem som bakgrunnsinformasjon. Jeg har gitt en "frittstående" vurdering av konsekvensene for akkurat denne boligen.

Konklusjon:

Verdireduksjonen for boligen utgjør etter min mening kr 1 100 000.

Ifølge fremlagt faktura kostet meglervurderingen fra megler E. kr 6 875.

Selskapet har engasjert Anticimex til å foreta sanering av skjeeggkre i boligen. I siste rapport fra Anticimex datert 5.12.19 fremgikk det at ikke var funnet noen skjeeggkre i limfellene. Kjøper fremla video av et skjeeggkre på badet.

Ifølge e-post til selskapet var selger ukjent med "*andre dyr/insekter*" utover sukkermaur, som opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at skjeeggkrebestanden hadde tilhold i boligen i selgers eiertid, og at de dermed måtte ha vært godt kjent med problematikken, jf. avhl. § 3-7. Tomten ble markedsført og solgt slik den visuelt fremsto, og gjerdet måtte forstås som tomtegrensen, jf. avhl. § 3-8. I alle tilfeller medførte forholdenes negative betydning for boligens markedsverdi at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 2 082 002, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2. Av beløpet utgjør kr 1 100 000 og

kr 750 000 antatt verdiforringelse som en følge av skjevgkre og tomteavvik, kr 100 000 bekjempelseskostnader knyttet til skjevgkre, kr 31 377 fagkyndigkostnader, og kr 100 625 advokatkostnader.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med de påreklamerte forholdene, og at kjøper ikke kunne ha noen forventning om at tomtegrensen fulgte oppsatt gjerde, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var heller ikke sannsynliggjort et verditap som skulle tilsi at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet viste til at uriktig påvist tomtegrense utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. FinKN-2015-350, FinKN-2017-436, FinKN-2018-484, og Benestad Anderssen (2008) s. 123-124. Videre var sekretariatet av den oppfatning at tomteavviket og verdiminuset som en følge av skjevgkre utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet kom til at et skjønsmessig prisavslag, hensyntatt de fremlagte verdivurderingene, passende kunne settes til kr 1 mill., jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper ble i tillegg tilkjent erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel ved en bolig grunnet uriktig angivelse av tomtegrensen, samt at det etter overtakelsen er avdekket skjevgkre i boligen.

1. Uriktig angivelse av tomtegrense.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet uriktig angivelse av tomtegrensen. Mer presist er spørsmålet om forholdene på stedet var egnet til å skape et inntrykk av at tomtegrensen går andre steder enn det som er korrekt, og at det av den grunn var gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Det er uomtvistet at tomtens størrelse er korrekt angitt i salgsdokumentasjonen – både i oppgitt antall kvadratmeter og ved angivelse av tomtegrensene i kartene som var vedlagt ved salget. Tomten grenser imidlertid delvis til et friområde/grøntområde, og i dette området – i umiddelbar nærhet til den aktuelle boligen – er det satt opp et flettverksgjerde. Deler av gjerdet ligger i en skråning nedenfor boligtomten, og gjerdet går også langs naboenes tomter. Det er ikke kjent hvem som eier gjerdet eller hvem som har satt det opp. Kjøper oppfattet det på visning slik at tomtegrensen gikk ved gjerdet, mens det viser seg at tomtegrensen går innenfor gjerdet. Det varierer hvor stor avstand det er mellom gjerdet og tomtegrensen, men totalt dreier det seg om et areal på omkring 77 m².

Kjøper har anført at megler på visningen opplyste at tomtens grense gikk ved gjerdet. Megler har benektet at det ble gitt slik informasjon, og fremholdt at det ble vist til salgsdokumentasjonen for så vidt gjaldt tomtens grenser. Selger har også bestridt at det ble gitt opplysninger om at tomtegrensen gikk ved gjerdet. Nemnda viser til at dens saksbehandling er skriftlig. Slik saken er forelagt nemnda, finner den ikke å kunne legge til grunn at megler eller selger muntlig opplyste at tomtegrensen gikk ved gjerdet.

Spørsmålet er etter dette om forholdene på stedet var egnet til å skape inntrykk av at tomtegrensen gikk andre steder enn det som er korrekt – med andre ord at forholdene var egnet til å skape det inntrykk at gjerdet anga tomtens grenser. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, slik at nemndas vurdering av saken må baseres på sakens dokumenter.

Nemnda har følgelig ikke vært på befaring, noe som kunne gitt et bedre beslutningsgrunnlag enn sakens dokumenter alene. Nemnda finner likevel ikke at det er grunnlag for avvisning av saken.

Nemnda har i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard, Bones og Walderhaug – bemerker:

Flertallet har funnet spørsmålet vanskelig, men har kommet til at det ikke kan legges til grunn at forholdene var egnet til å skape et inntrykk av at tomtegrensen gikk ved gjerdet. Flertallet har i vurderingen sett hen til at området fra tomtens grense og mot gjerdet ikke fremstår som opparbeidet og omfattet av tomten på noen måte, og flertallet kan heller ikke se at det aktuelle området langs gjerdet er markedsført som omfattet av tomten. Det fremgår av salgsdokumentasjonen at tomten grenser mot et friområde/grøntområde, og dette er korrekt uansett om gjerdet angir tomtegrensen eller ikke. Videre er det i salgsdokumentasjonen angitt at *"tomten er delvis beplantet, men kan bli en herlig oase for de med grønne fingre"* samt at tomten *"har stort potensiale"*. Slik tomten fremstår på bildene, er det etter flertallets skjønn potensiale for å oppgradere boligens uteareal selv om tomtegrensen ikke går ved gjerdet. Slik flertallet ser det, skiller denne saken seg følgelig fra FinKN-2015-350, FinKN-2017-436 og FinKN-2018-484.

Flertallet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sørli – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en uriktig opplysning vedrørende tomtegrensen etter avhl. § 3-8 første ledd.

Det hitsettes fra sekretariatets vurdering:

I denne saken ble kjøper i forkant av salget forelagt kartutsnitt som indikerte tomtegrensene. Etter vårt syn er det ut ifra dette ikke mulig å få en konkret oppfatning av hvor tomtegrensene rent faktisk går i terrenget. Vi forstår det slik at tomten er skrånende og at gjerdet står tett opp mot friområdet. Rent visuelt fremstår dette som en naturlig avslutning av tomtens utstrekning. At tomten stopper ved gjerdet/skogen underbygges av opplysningene i prospektet hvor det er gitt beskrivelser av tomten som "grenser til gröntområder", "Tomt med stort potensiale" og "Eiendommen grenser til friområder". Sett i lys av opplysningene som ble gitt i prospektet og hvordan tomten visuelt fremstår ved besiktigelse, har vi etter en konkret vurdering kommet til at kjøper måtte forvente at tomten gikk helt ut til friområdet hvor gjerdet står plassert. Da tomten ikke samsvarer med markedsføringen har vi kommet til at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første pkt.

Etter retts- og nemndspraksis er det selger som har bevisbyrden for at avtalen ville ha fått samme innhold dersom fullstendige opplysninger ble gitt. Som et utgangspunkt må det etter vårt syn antas at størrelsen og opparbeidelsen av tomteareal vil ha betydning for den gjengse boligkjøper. Som påpekt av selskapet er det riktignok et moment hvorvidt det aktuelle tomtearealet vil ha betydning for bruken og utnyttelsen av eiendommen. Det er bl.a. vist til at den aktuelle delen av tomten er "sterkt" skrånende, og dermed lite egnet til utnyttelse. Dette er imidlertid bestridt av kjøper, som også har vist til reelle utnyttelsesmuligheter og vedlagt bilder. Vi går ikke nærmere inn på dette, men finner å vektlegge meglers uttalelse etter besiktigelse som redegjør nærmere betydningen av det aktuelle tomteavviket i denne saken. Sett i lys av at det er tale om en forholdsvis liten tomt i utgangspunktet, kan heller ikke arealet kjøper "mister" anses ubetydelig.

Vi kan dermed ikke se at selger og selskapet har oppfylt sin bevisbyrde, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Mindretallet tiltrer dette i sin helhet.

2. Skjeggkre.

En samlet nemnd går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel grunnet skjeggkre.

Det er for det første anført å foreligge en mangel grunnet opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet

ved eiendommen som kjøper måtte regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for de anførte forhold.

Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet. Selger har bestridt kjennskap til at det er skjevgkre i boligen. Det er vanskelig for nemnda å foreta noen troverdighetsvurdering for så vidt gjelder selgers påstand om at han ikke har kjent til skjevgkre. I lys av nemndas skriftlige saksbehandling, og under henvisning til at en stor andel av skjevgkrepopulasjonen som ble avdekket var nymfer som ikke uten videre er lett å oppdage, har nemnda kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon. Det anses dermed ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det har i den foreliggende saken vært foretatt sanering av skjevgkrepopulasjonen. Anticimex har i rapport av 5.12.19 redegjort for at det ved siste kontroll ikke var observert skjevgkre i boligen, og Anticimex anser saneringen som fullført. Kjøper har bestridt at det ikke lenger er skjevgkre i boligen. Nemnda legger til grunn at saneringen som er foretatt har vært vellykket i den forstand at skjevgkrepopulasjonen er redusert betraktelig. Det kan likevel ikke legges til grunn – slik saken er opplyst – at skjevgkrepopulasjonen i boligen er utryddet. Særlig sett i lys av at skjevgkrepopulasjonen innledningsvis var forholdsvis stor med en felleindeks på 34 for hele boligen, finner nemnda at det kvalitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt.

I den videre vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard, Bones og Walderhaug – bemerker:

Flertallet viser til at megler E. i sin vurdering fra januar 2019 om mulig reduksjon i markedsverdi grunnet skjevgkre, har antatt at boligen har en verdireduksjon på kr 1,1 millioner. Slik flertallet ser det, fordrer spesielt høye anslag om varig verdiforringelse grunnet skjevgkre en særlig begrunnelse. Flertallet legger til grunn at megleren har erfaring og tilknytning til området hvor boligen ligger. Boligen har blitt befart og det er i vurderingen gjort betraktninger knyttet til beliggenhet, prissjiktet, omfanget skjevgkre og den aktuelle kjøpergruppen. Megleren har også tydeliggjort forholdets betydning i fremtiden med tanke på utbredelse og muligheter for bekjempelse. Det er imidlertid uklart hvorvidt megleren i vurderingen av verditapet har tatt utgangspunkt i det nivå skjevgkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet). I denne saken har det – som nevnt – vært foretatt en sanering som har redusert skjevgkrepopulasjonen betraktelig, og det er da etter flertallets skjønn et spørsmål om det da overhode foreligger et restlyte. Flertallet finner det ikke nødvendig å ta endelig stilling til dette da det uansett ikke er dokumentert at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen vil være oppfylt. Det vises til at kjøpesummen for boligen var kr 8,75 mill.

Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. For så vidt gjelder problematikken rundt tomtens grenser, viser flertallet til sin vurdering over og kan ikke se at boligen på dette punktet kvalitativt avviker fra hva kjøper kunne regne med. Som Høyesterett har påpekt 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal

beskytte kjøperen mot. Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at det ikke foreligger noe slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sørli – bemerker:

Når det gjelder vurderingen av avhl. § 3-9 andre pkt., har mindretallet kommet til at tomteavviket og skjevgkreforekomsten begge er av en slikt art og omfang at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva angår det kvantitative elementet viser mindretallet til at det er fremlagt to fagkyndige vurderinger fra kjøper til støtte for at de påreklamerte forhold utgjør en verdiforringelse ved eiendommen, herunder kr 750 000 for tomteavviket og kr 1 100 000 for skjevgkre. Det er mindretallets oppfatning at disse uttalelsene samlet sett tilsier at eiendommen er beheftet med et verdiminus. Når det gjelder tomteavviket er det fra selskapets side nylig fremlagt en uttalelse fra eiendomsmegler H. hvor verdiminuset vurderes til å utgjøre kr 350 000. Selskapet har også lagt frem en nyere rapport fra Anticimex. Slik mindretallet oppfatter det kan man av denne rapporten kun utlede at sanering fortsatt pågår. Etter en samlet vurdering av den fremlagte dokumentasjonen har mindretallet kommet til at det kvantitative elementet må anses oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sett hen til at verdivurderingene hva angår tomteavviket spriker, og at verdivurderingen fra eiendomsmegler E. synes å ligge noe høyt er mindretallet kommet til at prisavslaget etter en skjønnsmessig vurdering samlet kan settes til kr 850 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).