

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-294

9.4.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – verdiminus – utmåling – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12 første ledd.

En leilighet i Oslo oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. våren 2017. Ca. ett år etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kravet, og bl.a. anført at skjeggkre ikke utgjør et verdiminus, og at saken uansett måtte avvises fra nemndsbehandling. Nemndas flertall kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag på kr 350 000. Dissens ved utmålingen og avvisingsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til kr 990 000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en 4-roms selveierleilighet over to plan i et bygg fra 2006.

I prospektet ble boligen omtalt som moderne og lys. Videre ble det opplyst at boligen hadde en moderne standard og praktisk planløsning. Prisantydning var kr 6,5 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 3 648.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2012. Selger svarte "nei" på selskapets spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt som den var for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert den 20.3.17. Overtakelsen fant sted den 1.7.17.

Kjøper fikk mistanke om at det var skjeggkre i leiligheten i mars 2018 og kontaktet sameiets forsikringsselskap. Forsikringsselskapet kontaktet O. skadedyrkontroll som var på befaring den 14.3.18 og den 4.3.18. Det ble utplassert limfeller og fanget 47 kre i alle stadier over en periode på 3 uker. Funnene viste størst aktivitet i boligens 1. etasje. Funn av voksne individer indikerte at skjeggkre hadde vært i bygget i minst 2-3 år. Det ble anbefalt behandling med åte og kartlegging i bygget for øvrig.

Sameiets forsikringsselskap ga tilbud den 20.6.17 om å dekke bekjempelse, men kunne ikke garantere utryddelse av alle individer. En bekjempelse ville utløse en egenandel på kr 5 000.

Kjøper reklamerte til selskapet den 17.4.18 over forekomst av skjeggkre.

I e-post til kjøper den 25.4.18 opplyste selskapet at selger hadde sett noen helt få av det som de nå skjønnte at var skjeggkre i sin eiertid. De hadde de trodd at dette var insekter som hadde kommet inn via åpne vinduer og dører.

Kjøper innhentet en uttalelse fra megler S. datert 5.1.18 som vurderte verditapet på boligen med skjeppkre. Megleren antok at verditapet på salgstidspunktet var på mellom 10 til 15 % av salgssummen.

Til tross for at selskapet var av den oppfatning at det ikke forelå noen mangel, fremsatte selskapet tilbud om en minnelig løsning på kr 350 000 i brev datert 23.7.18. Dette tilsvarte et verdiminus på 5 % av salgssummen samt saneringskostnader på kr 20 000. Fristen for å akseptere tilbudet ble satt til den 1.8.18. Fra brevet hitsettes:

Dersom tilbudet ikke aksepteres, forbeholder vi oss retten til å gå tilbake på tilbudet. Det understrekes at vårt tilbud om minnelig løsning ikke innebærer noen form for ansvarserkjennelse, og at tilbudet ikke kan påberopes ved en eventuell rettslig prosess.

...

Dersom vi ikke får aksept for tilbudet vil vi fristille oss fra kravet ved å utbetale det tilbudte beløp, jf. fal. § 8-2. Det bes derfor om at betalingsopplysninger oversendes uavhengig av aksept.

I brev datert 23.8.18 fremsatte kjøper et mottilbud på kr 650 000 med akseptfrist på 1 uke. Fra brevet hitsettes:

Selskapet har tidligere opplyst at de ønsker å betale ut det tilbudte prisavslaget på kr 350 000,- i henhold til fal. § 8-2, uavhengig av om partene oppnår endelig enighet i saken eller ikke. Pengene kan overføres til vår klientkonto (...).

Selskapet fremsatte et nytt forlikstilbud til kjøper på kr 462 000 den 6.9.18.

Kjøper har anført at boligen hadde en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at verdiminuset var på mellom 10 til 15 % av kjøpesummen og at det ikke var forventbart med skjeppkre i boligen. Selv om det ble foretatt bekjempelsestiltak, ville kjøper måtte opplyse om skjeppkre ved videresalget. Uansett måtte selskapet være forpliktet til å utbetale kr 350 000, da selskapet selv hadde bedt om betalingsinformasjon for å fristille seg fra kravet, jf. fal. § 8-2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at skjeppkre ikke utgjorde noe verdiminus. Hva gjaldt fal. § 8-2, anførte selskapet at det ikke forelå noen avtale om utbetaling. Selskapet har videre anført at saken måtte avvises av bevismessige hensyn, jf. Finansklagenemndas vedtekter pkt. 4, og påpekt at nemnda ikke kunne foreta en vurdering i tråd med "*gjeldende rett*", jf. saksbehandlingsreglene pkt. 1.3, så lenge Høyesterett ikke hadde vurdert spørsmålet.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold.

I tråd med nemndas avgjørelser i FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694 konkluderte sekretariatet med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet utmålte et skjeppmessig prisavslag iht. avhl. § 4-12 første ledd på kr 528 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da det er dokumentert at det er skjeppkre i boligen.

Etter bestemmelsen foreligger det en mangel ved eiendommen dersom den er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt

element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som for eksempel boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Flertallet – bestående av Nygaard, Kvalshaug, Hafnor og Sørli – bemerker:

Sekretariatet har konkludert med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og flertallet er enig i dette. Det vises til at kjøper har fremlagt en meglervurdering som taler for at boligen har et verditap på mellom 10-15 % av kjøpesummen. Selv om beløpet i sin helhet ikke kan legges til grunn, jf. nedenfor, finner flertallet det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, vises til nemndas avgjørelse i FinKN-2018-693 hvis rettsoppfatning også legges til grunn i denne saken. Slik flertallet ser det, er det ikke sannsynliggjort at det i dag er mulig å fjerne skjeggkre fullt ut. Det er imidlertid mulig å gjennomføre tiltak som kan begrense forekomsten, men det vil like fullt foreligge et restlyte. Flertallet viser til at det er dokumentert at det er skjeggkre i hele boligen i den foreliggende saken, men at skjeggkre-aktiviteten er størst i boligens 1. etasje. Flertallet er enige med sekretariatet i at det, slik saken er opplyst, må legges til grunn at det er et omfang av betydning.

Det siteres videre fra sekretariatets avgjørelse:

Selskapet har også vist til at skjeggkre blir stadig mer vanlig, at boliger selges med opplysninger om forekomst av skjeggkre og at utviklingen i boligmarkedet tilsier at forholdet ikke lengre utgjør et verdiminus. Dette er anførsler som også ble fremsatt i ovennevnte (tingrettsdommer) uten at disse førte frem. Sekretariatet vil kun kort bemerke at hvorvidt *andre boliger* selges uten et verditap har liten eller ingen betydning for hvorvidt *denne boligen* er påført et verdiminus som en følge av forekomst av skjeggkre.

Flertallet slutter seg til dette. Etter en helhetsvurdering har flertallet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper har fremlagt en meglervurdering hvor det er angitt en verdiforringelse som en følge av skjeggkre på mellom kr 660 000 og kr 990 000. Flertallet er enige med sekretariatet i at meglervurderingen synes å ligge noe høyt sett opp mot hva som kan utledes av retts- og nemndspraksis. Det vises til nemndas avgjørelse i FinKN-2018-693, hvor det heter:

I lys av det nemnda har uttalt over om at folks tålegrense for skadedyr som skjeggkre må antas å kunne variere noe, mener nemnda det bør utvises en viss tilbakeholdenhet med å uten videre legge til grunn rapporter fra takstmenn og andre for så vidt gjelder den estimerte verdiforringelse grunnet skjeggkre. Nemnda ser i denne sammenheng heller ikke bort fra at det kan skje en utvikling i tålegrensen i alminnelighet for så vidt gjelder skjeggkre. Uten at nemnda har grunnlag for å vurdere selskapets anførsel om at 50 % av alle boliger i fremtiden vil kunne ha skjeggkre, må det være klart at økt utbredelse av et slikt skadedyr vil kunne påvirke vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, særlig i relasjon til kjøpers forventninger.

Slik flertallet ser det, har disse synspunktene fortsatt gyldighet og legges til grunn i den foreliggende saken. Som påpekt av sekretariatet, er det uklart om det har vært eller skal gjennomføres sanering i boligen. Da verdivurderingen som kjøper har innhentet ikke gir opplysninger om det er hensyntatt at antall skjeggkre kan saneres ned til et lavere nivå enn da

skjeggkreene ble oppdaget, finner flertallet å måtte legge til grunn at dette ikke er tatt hensyn til i verdivurderingen. Det følger av nemndspraksis at verdiforringelsen skal anslås ut fra det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak. I den grad den fremlagte verdivurderingen ikke tar høyde for at bestanden er redusert til et relativt lavt nivå, som i vår sak, vil det måtte gjøres et forholdsmessig fradrag i beregningen av verdiforringelsen.

Flertallet vil bemerke at den er enig med selskapet i at nemndas skriftlige saksbehandling kan ha sine begrensninger for så vidt gjelder opplysningen av sakene. Saker som undergis umiddelbar bevisførsel vil normalt kunne bli noe bedre opplyst enn saker som behandles skriftlig. Ved behandlingen av en sak for nemnda, vil nemnda alltid vurdere hvorvidt saken er egnet for behandling ut fra de problemstillinger den reiser. Dette gjelder også saker hvor det er anført at det foreligger en mangel fordi det er avdekket skjeggkre i boligen. Flertallet er imidlertid ikke enige med selskapet i at disse sakene generelt ikke er egnet for behandling i nemnda og således bør avvises. Terskelen for avvisning av en sak er også av lovgiver forutsatt å være høy, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Flertallet har i den foreliggende saken vurdert det slik at saken ligger til rette for nemndsbehandling.

For så vidt gjelder saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 10 tredje ledd, hvor det heter at "*sekretariatet skal bidra til å finne løsninger i samsvar med gjeldende rett*", kan flertallet ikke se at sekretariatet er forhindret fra å behandle saker hvor rettstilstanden ut fra de foreliggende rettskilder er noe uklar. Flertallet deler følgelig ikke selskapets syn om at sekretariatets avgjørelser i saker der rettstilstanden ikke er avklart, "*må anses (..) ugyldige*". Slik flertallet ser det, har Finansklagenemnda, som er et uavhengig tvisteløsningsorgan, kompetanse til også å behandle tvister hvor rettstilstanden er noe usikker og/eller i utvikling.

Nemnda har delt seg i et nytt flertall og mindretall ved den konkrete utmålingen av prisavslaget.

Flertallet – bestående av Nygaard (leder med dobbeltstemme) og Kvalshaug – bemerker:

Flertallet har særlig under henvisning til forekomsten av skjeggkre i boligen, boligens beliggenhet og karakter, salgssummen og effekten av mulige utbedringstiltak, kommet til at prisavslaget bør settes noe lavere enn hva både megleren og sekretariatet kom til. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har flertallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000 med tillegg av forsinkelsesrente. Flertallet forstår det slik at kostnadene til meglervurderingen er dekket av boligkjøperforsikringen, og kostnadene tilkjennes da ikke som prisavslag.

Et mindretall – bestående av Hafnor og Sørli – bemerker:

Mindretallet, Hafnor og Sørli, er av den oppfatning at meglervurderingen bør danne utgangspunktet for utmålingen av prisavslaget i denne saken. Etter mindretallets syn hensyntar megleren både betydningen av boligens karakter og betydningen av at det mest sannsynlig vil komme mer effektive bekjempelsesmetoder i fremtiden i sin vurdering. Mindretallet legger også til grunn at megleren vurderer verdiforringelsen i lys av at det er foretatt rimelige utbedringstiltak.

Et mindretall – bestående av van der Lagen-Larsen – bemerker:

Mindretallet, van der Lagen-Larsen, er av den oppfatning dokumentasjonen i saken foranlediger flere spørsmål. Spørsmål som er helt avgjørende for å vurdere den konkrete saken, både i forhold til hvorvidt det foreligger grunnlag for et krav basert på at det er avdekket skjeggkre, samt et eventuelt prisavslag/verdiminus som en følge av dette.

Det fremgår av dokumentene i saken at sameiet i juni 2017 har tilbudt å sanere/dekke bekjempelse. Det fremgår imidlertid ikke hvorvidt dette er utført eller ikke.

Det er fra begge sider vist til referansesalg hvor skjeppkre har vært opplyst i forbindelse med salg. Noen av disse viser at opplysningen og det faktum at boligen hadde skjeppkre ikke har hatt noen betydning for markedsverdien som ble oppnådd, andre det motsatte.

Verdivurderingen som er fremlagt i denne saken er meget høy og innehar flere svakheter som, sett i sammenheng med ovennevnte, innebærer at den må tillegges lite eller ingen vekt. For det første er vurderingen datert i mai 2018, altså er den nærmere ett år gammel. Ny forskning og utvikling på området er dermed ikke hensyntatt. Vurderingen sier videre ingenting om hvorvidt det ligger en forutsetning om at det er foretatt sanering i leiligheten eller i øvrige leiligheter i sameiet som har skjeppkre, eller ikke. Vurderingen sier heller ikke noe om det faktum at sameiet har bekreftet å dekke sanering, hvilket vil være relevant i en bolig som har tilstøtende boliger. Vurderingen bærer stort preg av å være basert på antagelser eller utelukkende kjøpers opplysninger. Øvrige sameiere eller andre relevante kilder synes ikke å være kontaktet for å avklare eller bekrefte. Avslutningsvis fremgår det ikke hvilken erfaring vedkommende som uttaler seg har med salg av boliger med skjeppkre. Det antas at en eventuell erfaring ville blitt fremhevet i denne sammenheng. Referansesalgene som er fremlagt i saken viser stor usikkerhet over hvorvidt skjeppkre har en negativ innvirkning på markedspris, og eventuelt i hvilken grad. Erfaring fra slike salg vil da være et viktig moment ved vurderingen av en slik verdivurdering.

Mindretallet, van der Lagen-Larsen, mener at saken ikke er tilstrekkelig belyst. Verdivurderingen som er lagt frem er ikke tilstrekkelig til å konkludere med at det foreligger et verditap, eller størrelsen på et eventuelt verditap. Mindretallet har på bakgrunn av dette derfor kommet til at saken ikke er egnet for behandling i nemnda og må avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda, pkt. 4.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).