

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-526

25.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – reklamasjonsfristen – til stede ved overtakelsen? – verdiminus? – utmåling – avhl. §§ 2-4, 3-1, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En leilighet i Kristiansand oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 2 708 189 inkl. andel fellesgjeld. Før salget fikk kjøper opplysninger om at leiligheten hadde blitt behandlet mot forekomst av sølvkre. Boligen ble overtatt av kjøper den 14.7.17. Over ett år etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte til selskapet den 2.8.18, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kravet, og bl.a. anført at skjeggkre ikke utgjør et verdiminus, at det uansett var reklamert for sent, og at saken måtte avvises. Nemndas flertall kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag oppad begrenset til kr 459 882, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en andelsleilighet over 2 plan oppført i 2008.

Ifølge rapport fra Anticimex ble det foretatt sprøyting mot sølvkre i boligen den 11.3.13. Denne rapporten ble forelagt kjøper før salget.

I prospektet ble boligen beskrevet som en lekkert oppusset bolig. Boligen hadde blant annet varmekabler både i entré, stue/kjøkken og bad. Prisantydning var kr 1,46 mill., med tillegg av andel fellesgjeld på kr 1 328 189.

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til blant annet skadedyr i boligen. Selger påpekte følgende:

Det har vært sølvkre i leiligheten. Anticimex har utbedret forholdet, og disse er nå nesten borte.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det ble opplyst at boligen hadde en normal teknisk stand, og var godt vedlikeholdt.

I tidsrommet før kjøpet, var kjøper i kontakt med selger vedrørende sølvkre. Ifølge kjøper skal selger ha skrevet følgende i en e-post den 16.5.17:

Siste jeg så en sølvkre var for to måneder siden, så det har avtatt betraktelig de siste årene. Anticimex uttalte at sølvkre er svært vanlig i nye bygg. Det var sølvkre da jeg flyttet inn i 2010, så dette er ikke noe som har oppstått etter fuktflekken i taket, det har avtatt jevnt med sølvkre de siste årene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,38 mill. med tillegg av fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert den 5.7.17, og overtatt av kjøper den 14.7.17.

Kjøper reklamerte til selskapet den 2.8.18:

Vi kjøpte i leiligheten i den tro at den hadde et mindre sølvkre-problem.

Vi har nå i sommer sett en generell jevn økning i aktivitetsnivået blant kreene. Min samboer reagerte første gang 13. juli over størrelsen på de ny-observerte kreene, og sendte meg en SMS med bilde ettersom jeg pendler 2 uker i måneden til Trondheim pga. jobb. Vi begynte dermed å tvile på om dette var sølvkre, og begynte derfor å kartlegge problemet med å sette opp limfeller. Vi har siden fanget flere store individer både i første etasje og andre etasje, som etter nærmere studie ligner veldig på skjeggkre. På grunn av kreenes størrelse så er det ingen tvil om at disse har vært tilstede før vi kjøpte leiligheten, og problemet virker å være betydelige større enn hva som ble beskrevet av selger.

Kjøper innhentet en analyserapport fra Mycoteam datert 31.10.18. Det fremgikk i rapporten at det var fanget 34 skjeggkre i limfeller som hadde vært utplassert i boligen i 28 døgn. Det var blitt fanget flere kre i boligens 1. etasje enn i 2. etasje. Det ble vurdert at skjeggkreene hadde vært til stede i boligen i minst 1,5 til 2 år. Mycoteam anbefalte at det ble foretatt en lokal bekjempelse med insektgift til en estimert kostnad på kr 70 443 inkl. mva.

Kjøper fremla en uttalelse datert 31.1.19 fra eiendomsmegler/daglig leder F. som konkluderte med at boligen hadde en verdireduksjon på kr 300 000:

Undertegnede er praktiserende eiendomsmegler, og har uten opphold utført eiendomsmeglertjenester siden 1996. Undertegnede har erfaring som meddommer i retten, og har praktisert som fagansvarlig i mange år. Undertegneds stilling er i dag Eiendomsmegler og daglig leder for X Eiendom sitt kontor i Kristiansand, og fagansvarlig for vår avdelingskontor på L. i Kristiansand.

Undertegneds fagkompetanse relaterer seg i all hovedsak til alle forhold som ligger inn under profesjonen eiendomsmegling. I takt med den erfaring man har opparbeidet seg i tidens løp, vil man kunne mene noe om eiendommers verdier, og hvilke faktorer som påvirker eiendommens verdi. En erfaren eiendomsmegler vil ha stor omgang med interessenter, og vil være berettiget til å kunne mene noe om normale kjøpemønstre herunder hva publikum vektlegger ved et kjøp. Som praktiserende eiendomsmegler har man erfaring med hvor rasjonelt publikum generelt vurderer opplysninger av negativ karakter, være seg bygningsmessige svakheter og spesielt dette med skadedyr som veggdyr, stokkmaur, husbukk, sukkermaur, mus, rotter, sølvkre og skjeggkre spesielt.

...

Eier opplyser at de oppdager skjeggkre på ukebasert intervall (ca 2 i uken) Mycoteam konkluderer med at bestanden i kartleggingsfasen er 1,5 til 2 år gamle. Med utgangspunkt i Mycoteam sin felleindeks, som må karakteriseres for å være statistisk valid, hvor antall feller og eksponeringstid er i tråd med anbefalingen. Resultatet tegner et bilde av at populasjonen må karakteriseres som middels stor (5-15 individ).

...

Det er på det rene at et salg av eiendommen i dag med eller uten saneringstiltak medfører at selger har en plikt til å informere om at det er påvist skjeggkre i eiendommen. Undertegnede ser for seg at hovedutfordringen er å evne å kommunisere "skadedyrproblematikken" på en slik måte at kjøper evner å settes seg inn i problemstillingen og forstå hva skjeggkre i hus faktisk innebærer.

...

Undertegnede er av den klare oppfatning at funn av skjeggkre har en prisdempende effekt på objektet. Det er graden av effekt som er krevende, og som langt på vei blir en skjønnsmessig vurdering.

...

Det bemerkes at i de tilfeller salgsobjektet kan betrakte som unikt, og representerer et knapphetsgode være seg beliggenhet, arkitektur eller andre kvaliteter vil det antas at betydningen av funn av skjeggkre vil påvirke eiendommens salgspris i mindre grad enn hva gjelder boliger som er direkte sammenlignbare i et nærområdet. Interessentene har med andre en større mulighet for å skaffe seg en tilsvarende bosituasjon og velge bort objekter med funn av skjeggkre.

Ut fra uttalelser fra kjøper er grunn til å tro at flere boenheter i dette bofelleskapet/borettslaget opplever skjeggkre i sine boliger. Dette er forhold som jeg mener bør vektlegges når man vurderer funnenes betydning

for markedsverdien. Nyere objekter er erfaringsvis de som oftest påviser funn skjeeggkre. Byggets fysikk gir grunnlag for å anta at kreene ikke er stedbunden. Objektet har naboskille og etasjeskille i trebjelkelag. Denne konstruksjonen antas å gi godt tilholdssted for populasjonen i dens utviklingsfaser. Bebyggelse med større grad av betong gir færre skjulesteder hvor man kan forvente at tiltakene kan ha større effekt.

...

Selgers informasjonsplikt om skjeeggkre medfører at undertegnede ikke kan se andre virkemidler for å kompensere for denne negative informasjonen på, enn å benytte prisvirkemidlet. Selv om det ikke er nå etter hvert ikke er uvanlig med skjeeggkre i boliger, er det få kjente tilfeller i dette området, og undertegnede har vurdert det slik at det ikke er påregnelig.

Prisavslaget er tiltenkt å kompensere for de forventende saneringstiltak og etterbehandlinger, og det faktum at det er tilnærmet umulig å utrydde skjeeggkre i boliger med stenderkonstruksjon og etasjeskiller i tre. Slike konstruksjoner gir et godt habitat for skjeeggkre.

...

Med de ovennevnte vurderingene og etter beste skjønn vil undertegnede anta at prisreduksjonen som følge av funn av skjeeggkre utgjør kr 300.000,-

En prisantydning på 1.080.000,-eks. fellesgjeld forventes å kompensere for den ulempen informasjon om skjeeggkre forventes å utgjøre for objektets etterspørsel.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at kreene hadde vært til stede ved overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, og at det ikke forelå noen fullgod utbedringsmetode mot disse. Kjøper måtte leve med kreene, og måtte også opplyse om forholdet ved et eventuelt videresalg. Hva gjaldt et kvantitativt avvik, viste kjøper til at forholdet utgjorde et verdiminus i tillegg til at det måtte foretas nødvendige begrensningstiltak estimert til kr 70 442. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at det ble reklamert kort tid etter at kjøper hadde oppdaget at insektene trolig ikke var sølvkre, slik selger hadde opplyst om, men skjeeggkre.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag oppad begrenset til kr 459 882, samt forsinkelsesrente fra 15.12.18, jf. forsinkelsesrenteloven § 2

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet måtte ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Dersom forholdet forelå før risikoens overgang, hadde kjøper reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Uansett forelå det ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da forekomst av skjeeggkre ikke utgjorde noe verdiminus. Selskapet viste også til at skjeeggkre var ufarlige samt at disse ikke gjorde skade på bygningsmassen. I tillegg anførte selskapet at saken måtte avvises fra nemndsbehandling.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet la til grunn at skjeeggkreene var til stede i boligen ved salget, jf. avhl. § 2-4, og at kjøper hadde reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at boligen hadde en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., jf. FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694. Sekretariatet utmålte et skjønnsmessig prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 300 000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I denne saken har nemnda delt seg i et mindretall og et flertall.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Hafnor og Asak Oftedal – bemerk:

Saken reiser først spørsmål ved om skjeeggkreene var tilstede i boligen før eller etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Sekretariatet har i sin vurdering på dette punkt lagt følgende til grunn:

Etter sekretariatets vurdering, må det anses som sannsynliggjort at skjeggkreene var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet. Det vises til Mycoteams rapport av 31.10.18 hvor det fremgår at "Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minste 1,5-2 år". Kjøper overtok boligen i den 14.7.17.

På den ene side er det tale om et relativt langt tidsrom fra overtakelsestidspunktet 14.7.17 til reklamasjonen ble fremsatt 2.4.18. På den annen side er det ikke dokumentert forhold som skulle tilsa at Mycoteams konklusjon er uriktig. Som sekretariatet har flertallet derfor kommet til at det er mest sannsynlig at skjeggkreene var tilstede også før risikoovergangen.

Deretter blir det spørsmål om reklamasjonen er rettidig fremsatt. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har anført at han først oppdaget skjeggkreene i juli 2018, og reklamasjonen ble fremsatt 2.8.18. Etter avhl. § 4-19 første ledd må en kjøper reklamere overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Etter rettspraksis er reklamasjonsfristen sjelden lenger enn to til tre måneder fra fristutgangspunktet, jf. Rt. 2010 s. 103 og FinKN-2018-905. Videre fremgår det av Rt. 2011 s. 1768 at reklamasjonsfristen normalt begynner å løpe når "det fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden".

Finansklagenemndas saksbehandling er skriftlig og sekretariatet må vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet bemerker at vurderingen av reklamasjonsspørsmålet har vært vanskelig. Som tidligere nevnt, fremgår det av rapporten til Mycoteam at skjeggkre har vært tilstede i boligen i minst 1,5 til 2 år. Dette kan gi en indikasjon på at forholdet potensielt kunne vært oppdaget tidligere enn anført av kjøper. Likevel forstår vi rapporten slik at skjeggkre har lang utviklingstid og i tidligere stadier kan de være nærmest gjennomsiktige. Følgelig kan det foreligge rimelige grunner som tilsier at skjeggkre ikke lot seg oppdage på et tidligere tidspunkt.

Kjøper har vist til at det først var i juli 2018 at kjøper oppdaget at insektene i boligen ble større og at antallet økte. Sekretariatet kan ikke se at selskapet har fremlagt dokumentasjon som er egnet til å sannsynliggjøre at kjøper burde ha avdekket og reklamert over forholdene på et tidligere tidspunkt. I mangel av andre konkrete holdepunkter har vi funnet å legge hendelsesforløpet fremstilt av kjøper til grunn. Slik saken er belyst, med de begrensninger en skriftlig saksbehandling medfører, har vi dermed kommet til at kjøpers reklamasjon må anses rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, da reklamasjonsfristen først startet å løpe i juli 2018. Det kan ikke legges til grunn at det tidligere enn dette fremsto for kjøper som en realistisk mulighet at selger vil være ansvarlig for skaden.

Reklamasjonen ble, som tidligere nevnt, fremsatt den 2.8.18.

I nyere praksis har nemnda lagt til grunn at observasjoner av det kjøper tror er sølvkre, ikke uten videre innebærer at reklamasjonsfristen starter å løpe. I FinKN-2019-401 sluttet nemnda eksempelvis seg til følgende vurdering fra sekretariatets side:

Etter sekretariatets vurdering begynte reklamasjonsfristen å løpe da det ble påvist et dødt skjeggkre i desember 2017, ettersom kjøper allerede hadde observert det de antok var sølvkre fra inntil tre måneder tidligere (september 2017).

Videre: i FinKN-2019-356 ble oppdagelsen av det man trodde var sølvkre i mars 2018 ikke lagt til grunn som starttidspunkt. I stedet ble fristen antatt å starte når kjøper valgte å kontakte Mycoteam for å undersøke forholdene nærmere, mot slutten av april 2018. I nemndas begrunnelse het det således:

Isolert sett er det ikke tale om et spesielt langt tidsrom fra overtakelsestidspunktet (februar 2018), oppdagelsen av det man trodde var sølvkre (mars 2018) og tidspunktet for fremsatt reklamasjon (august 2018). Det er imidlertid opplyst at kjøper kontaktet boligkjøperforsikringsselskapet sitt den 23.4.18. Mycoteam ble rekvirert 4.5.18 og limfeller deretter plassert ut. Selv om Mycoteams rapport om skjeggkre ikke forelå før 20.8.18, mener nemnda at kjøper gjennom sin henvendelse til eget forsikringsselskap og påfølgende dialog med selskapet og Mycoteam må ha vurdert det som en realistisk mulighet for at det forelå en skade som selger kunne være ansvarlig for.

Det må med andre ord foreligge konkrete forhold som tilsier at kjøper fikk – eller i alle fall burde ha fått – mistanke om at insektene var skjeggkre, og ikke sølvkre, før fristen kan sies å starte å løpe.

I dette tilfellet fikk kjøper i forbindelse med salget eksplisitte opplysninger om at det var sølvkre i leiligheten, at Anticimex hadde utbedret forholdet, og at sølvkreene nå nesten var borte. Når selger har vært så konkret om hvilket skadedyr som hadde vært i leiligheten, samt fremhevet at et profesjonelt selskap har håndtert bekjempelsen av dette, kan det etter flertallets syn vanskelig legges kjøper til last at han innrettet seg i den tro at dette var sølvkre – og ikke skjeggkre. Kjøper har opplyst at han først fikk mistanke om at det likevel ikke var sølvkre i juli 2018, fordi omfanget økte og nærbilder av dem tydet på at dette likevel ikke var sølvkre. Fristen må etter flertallets syn anses å ha startet i juli 2018, og reklamasjonen er da rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Flertallet går deretter over til å vurdere spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen 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. Som Høyesterett også påpekte 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.

Hvorvidt skjeggkre skal anses som en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet.

Når det gjelder det kvalitative elementet, legger flertallet til grunn at det per i dag ikke er mulig å fjerne skjeggkre fullt ut. Det utvikles riktignok stadig nye og bedre bekjempelsesmetoder mot skjeggkre, men flertallet finner det ikke sannsynliggjort at det er mulig å fjerne en bestand av skjeggkre fullstendig. Selv om det er mulig å gjennomføre tiltak som begrenser forekomsten, vil det like fullt foreligge et restlyte som kjøper blant annet må opplyse om ved videresalg av eiendommen. Selv om skjeggkre ikke påfører skader på boligen, kan skjeggkre være psykologisk belastende, noe som i seg selv vil være et moment i vesentlighetsvurderingen.

Flertallet legger i dette tilfellet til grunn at skjeggkre-populasjonen har utviklet seg over halvannet til to år, og det fremgår av Mycoteams rapport at det er en godt etablert og reproduserende bestand i utviklingsfase 3. Den samlede felleindeks (det representative fangstresultat) for hele boligen er *"middels"*. Kjøpers forventninger vil være et moment i vurderingen, og det ble opplyst om sølvkre i boligen i egenerklæringsskjemaet. Dette må likevel tillegges begrenset vekt, ettersom sølvkre er noe annet enn skjeggkre, og er mulig å bekjempe. Det ble dessuten opplyst at sølvkreene *"nesten"* var borte, og at Anticimex hadde vært benyttet. Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at det kvalitative element er oppfylt.

Nemnda har i praksis lagt til grunn at verdiavviket for det restlytet som skjeggkre representerer må være tilstrekkelig konkret begrunnet for at det kvantitative vilkår kan anses oppfylt. Flertallet viser i denne sammenheng bl.a. til FinKN-2019-456, der meglervurderingen ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjorde et verdiavvik som innebar at det kvantitative element var oppfylt:

Nemnda kan ikke se at meglers vurdering inneholder noen konkret begrunnelse hvorfor verdiavviket for denne boligen skal være såpass høyt. I den grad anslaget utelukkende er basert på "gjeldende rettspraksis", vil dette etter nemndas syn ikke være tilstrekkelig for å sannsynliggjøre verdiavviket for nettopp denne boligen.

I denne sammenheng kan heller nemnda ikke se at eiendomsmegleren berører boligens egenart eller hvilken betydning området boligen ligger i kan ha for vurderingen av verdiavviket, herunder hvor ofte det er boliger til salgs av denne karakter i det aktuelle området. Det fremgår heller ikke hvilken erfaring megleren har med kjøp og salg av denne typen bolig (enebolig) i dette konkrete området (Trondheim). Det er ikke vist til noen relevante referansesalg eller om megler har erfaring med salg av boliger der skjeggkre er opplyst å være observert i boligen. Selv om megler har tatt utgangspunkt i at det er vanskelig å bli kvitt skjeggkre, hadde det vært også ønskelig med tydelighet på at verdiavviket er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av all rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Kjøper har fremlagt en vurdering fra megler F. som anslår et verditap på kr 300 000 grunnet skjeggkre. Beløpet er opplyst å omfatte bl.a. utgifter til bekjempelse, jf. vurderingens s. 4 siste avsnitt:

I vurderingen av verdireduksjon er det lagt til grunn en kostnad til skadedyrsforkjemper på 70 000,- første år, hvor man benytter tiltak som limfeller, åte, og kjemisk behandling. Disse tiltakene sikrer at bestanden utgjør et akseptabelt nivå. Årlig vedlikehold med den hensikt å holde bestanden nede forventes å utgjøre 5 000,- til 7 000,- Behandlingen må forventes å vedvare frem til det finnes metoder for fullstendig utryddelse. I tillegg vil man måtte påregne kostander til trykktesting og om mulig arbeider med å gjøre leiligheten tett mot tilstøtende naboer slik at kre ikke kan trenge inn i leiligheten.

Flertallet anser meglers vurdering som meget grundig og konkret. Megler har både opplyst å være erfaren og lokalkjent, han har befart eiendommen og har også erfaring med andre eiendomssalg meg skjeggkre. Han har også vurdert boligens egenart. Fra hans vurdering hitsettes således:

Undertegnede har tidligere vurdert andre eiendommers verdiminus som følge av funn av skjeggkre. Det er i denne konkrete vurderingen benyttet den tilgang undertegnede har hatt til analyserapporter og inspeksjonsnotater utført av selskapet Mycoteam som faglig støtte hva gjelder artens biologi spesielt, og de metoder for kartlegging og håndtering, herunder kostnadsoverslag for slik håndtering.

Undertegnede gjennomførte befarings av objektet den 24.1.19 med hovedformål å foreta en utspørring av kjøperen i forhold til kjøpers opplevelse av det å bo med en etablert skjeggkrebestand i objektet. Undertegnede gjorde også en konkret vurdering av selve eiendommen med tanke på om objektet anses som et knapphetsgode, eller har spesielle egenskaper som kan karakteriseres som et særpreg i det lokale eiendomsmarkedet. Undertegnede har i tillegg vurdert bygningens fysikk, spesielt med henblikk på type bærende konstruksjoner, vegger og etasjeskille og de antatte mikroklimatiske forholdene i bygget forøvrig.

Flertallet oppfatter videre at han i vurderingen av det konkrete verdiavviket har tatt utgangspunkt i restlytet, jf. hans omtale av tiltak *"for å sikre at bestanden utgjør et akseptabelt nivå"*. Samlet sett finner flertallet at meglers anslag av utbedringskostnader og verdiavvik ligger over den terskel Høyesterett har oppstilt i relasjon til det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet tilføyer at selskapet har anført at saken må avvises fra Finansklagenemnda fordi den ikke er egnet for nemndsbehandling. Flertallet er uenig i dette, og viser i denne sammenheng til at terskelen for avvisning av en sak er forutsatt å være høy, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f og Prop. 32 L (2015-16) s. 131. Det vises videre til flertallets merknader om avvisning i FinKN-2019-294, som flertallet mener har gyldighet også i den foreliggende saken.

Flertallet går så over til å vurdere utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Flertallet oppfatter som nevnt at megler F. har inkludert kr 70 000 i bekjempelseskostnader i sitt samlede estimat, jf. sitatet fra vurderingen over. Beløpet anses som sannsynliggjort og tilkjennes som en del av prisavslaget.

Når det gjelder meglers anslag om 5 000 - 7 000 kroner per år i fremtidige bekjempelseskostnader, har nemnda i sin praksis lagt til grunn at kun påløpte og nært forestående kostnader kan kreves dekket fra kjøpers side etter avhl. § 4-12. Flertallet ser derfor bort fra denne posten. Flertallet ser

også bort fra kostnader til *"trykktesting og om mulig arbeider med å gjøre leiligheten tett mot tilstøtende naboer slik at kre ikke kan trenge inn i leiligheten"*. Posten er ikke spesifisert eller begrunnet i Mycoteams rapport, og heller ikke anført å være nødvendig fra kjøpers side. Flertallet er i tvil om disse to postene også er en del av meglers samlede beløp, og denne bevistvilen må gå utover kjøper. Det foretas derfor et skjønnsmessig fradrag på kr 50 000 i meglers samlede estimat av verditapet.

Fratrukket postene som gjelder utbedringer, utgjør meglers beregning av selve restlytet som skjevgkreene representerer ca. kr 180 000. Dette utgjør ca. 6,7 % av kjøpesummen. Det er kjøper som må godtgjøre et verdiavvik som overstiger konkrete utbedringskostnader, jf. Rt. 2010 s. 1395 avs. 47. Flertallet mener at kjøper gjennom meglers konkrete og grundige vurdering har godtgjort et verdiavvik i den nevnte størrelsesorden.

Det samlede prisavslaget etter avhl. § 4-12 blir etter dette kr 250 000, hvorav kr 70 000 er bekjempelseskostnader og kr 180 000 er verdiavvik. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – bestående av van der Lagen-Larsen og Hødnebø – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at dokumentasjonen og verdivurderingen som er fremsatt i saken foranlediger flere spørsmål som er av helt sentral og avgjørende betydning for sakens materielle spørsmål. Dette gjelder både i forhold til reklamasjonsspørsmålet og mangelsspørsmålet. Slik saken er fremlagt for nemnda synes det heller ikke være gjort tiltak i boligen for å sanere mot skjevgkre, noe som også har betydning for mangelsvurderingen. Mindretallet mener derfor prinsipalt at saken ikke ligger til rette for avgjørelse av nemnda etter skriftlig behandling og må avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.

Subsidiært har mindretallet kommet til at kjøpers bevisbyrde for at det foreligger en verdiforringelse ikke er oppfylt. For at det skal være godtgjort en verdireduksjon, kreves mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt, jf. Rt. 2010 s. 1395. Kravet kan ikke anses oppfylt i vår sak hvor det kun er fremlagt én verdivurdering. Det er ikke redegjort for hvilke erfaringer vedkommende som har uttalt seg har med salg av eiendommer med skjevgkre. Det er heller ikke vist til sammenlignbare eiendommer som er solgt med skjevgkre, og hvilken betydning det eventuelt har hatt for verdien av eiendommen. Verdivurderingen som er lagt frem er dermed ikke tilstrekkelig til å konkludere med at det foreligger et verditap, eller størrelsen på et eventuelt verditap.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).