

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-756

21.10.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – manglende gjesteparkering – skjeve vegger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En 3-roms leilighet i Bergen oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 22.7.16. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre, skjevheter og buler i vegger, samt at sameiet ikke hadde gjesteparkeringer som opplyst. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og anførte at selger hadde opplyst om alt de var kjent med, og at skjeggkre ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på til sammen kr 498 705.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, skjevheter og manglende gjesteparkering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.16 og overtatt av kjøper 22.7.16.

1. Skjeggkre.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

En stund etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte til selskapet den 17.1.17.

Deretter ble Anticimex engasjert for å undersøke forholdene nærmere. De inspiserte boligen og plasserte ut indikatorer for kartlegging. I rapport datert 27.3.18 fremgikk det at det var "*til dels store mengder skjeggkre i leiligheten*".

Kjøper har innhentet verdivurdering fra takstfirma B. datert 6.8.2018 hvor det ble anslått tapt markedsverdi ved salg uten å få sanert ut skjeggkre til mellom kr 357 900 og kr 715 800. Det ble også vurdert tapt markedsverdi ved salg hvor skjeggkre var sanert, men hvor det måtte opplyses om at det tidligere har vært skjeggkre i boligen, på kr 320 000.

Selskapet har i e-post datert 8.11.17 fremlagt selgers forklaring:

Selger har for selskapet opplyst at han aldri har sett kre i leiligheten eller hørt om kre i blokken på salgstidspunktet.

Selger bor for øvrig i en annen leilighet i samme blokk, og opplyser at de februar 2017 fikk e-post fra styret om at en eier i blokken hadde oppdaget kre.

Dette er første gang selger har hørt noe om dette.

Selskapet fremla en uttalelse fra megler og fagansvarlig H. som omtalte boligsalg hvor det var opplyst om skjeggkre, men hvor dette ble vurdert å ikke ha betydning for salgssummen. Selskapet fremla også en uttalelse fra megler L., som oppga å ha solgt en del leiligheter med skjeggkre, uten at det hadde hatt påvirkning på prisen.

Kjøper fremla verdivurdering fra megler S. datert 19.6.19. Det hitsettes fra rapporten:

Det opplyses om at sanering er ikke gjennomført utover limfeller og påføring av gift i forbindelse med kartleggingen.

(...)

Skjeggkre er et relativt nytt problem som har økt de siste årene og blitt kjent med stor dekning i media. Generelt er det svært vanskelig å si hvor stor innvirkning dette har på verdi. Erfaringsmessig har de boligene som er solgt med opplysninger om skjeggkre oppnådd gode priser. Det er naturlig at en mister noen interessenter da det er snakk om insekter i boligen. Likevel vil det alltid være et marked for slike objekter, ettersom enkelte interessenter vil kunne se den potensielle verdien objektet tross alt innehar. I slike tilfeller vil tilstedeværelsen av skjeggkre være vektlagt i mindre grad, selv om bestandens størrelse vil kunne ha betydning. Kort oppsummert må det være forsvarlig å legge til grunn at man i tilfeller som her er beskrevet vil miste potensielle budgivere. Det gjenspeiles også i hvordan dette kommuniseres ut i markedet.

Som et generelt utgangspunkt er det vanskelig å fastsette et konkret verdiminus som følge av skjeggkre, ettersom det finnes eksempler på salg som går i begge retninger. Imidlertid er det snakk om innsekter i denne boligen og det må antas å ha en viss betydning. Eier opplyser at det er skjeggkreproblematikk ellers i sameiet. Noe som kan gjør det vanskelig å få bort insektene.

(...)

Leiligheten ble solgt etter 2 dager i markedet og salgsprisen var kr 200 000 høyere enn prisantydning. I og med at det ikke var noen reell budrunde er det ikke noen fasit på hvordan salget ville utspilt seg. Det er også rimelig klart at om kjøper/dagens eier hadde kunnskapen om leiligheten som de har i dag så ville man sannsynligvis valgt annerledes.

(...)

Under min befaring kunne jeg se på fellene som var satt ut, og hadde stått i ca. 1 måned at det er fortsatt er store forekomster av skjeggkre. Det er ca. 30 stk på kjøkken siste måned. Vaskerom har ca. 20 stk. siste måned.

(...)

Sett opp i mot loggen til Anticimex og tilfeller påvist under kontrollperioden og hva som er status i dag så kan man konkludere med at det ikke er bedre.

I og med at dette er et problem i hele sameiet, vil det ikke ha noen effekt at man sanerer punktvis/ denne leiligheten/ seksjonen alene, dette vil først ha en effekt om man kollektivt setter i gang tiltak.

I lys av det overstående konkluderes det med at det foreligger et verdiminus ved boligen.

(...)

Kr 150 000-200 000

2. Skjevheter/buler i vegger.

I salgsoppgaven fremgikk:

Moderne og god standard

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst:

Sprekk i tapet i spisestue/kjøkken

I eierskifterapporten fremgikk:

Det opplyses om at det har vært avvik på enkelte av leilighetene i etasje over, blant annet hva gjelder avvik i forhold til toleransekrav på skjevheter/ujevnheter på gulvene. Videre opplyses det om at det ble foretatt en

kontroll på alle leilighetene i forbindelse med dette. Det ble ikke funnet større avvik i denne leiligheten under denne kontrollen. Heller ikke på befaringsdagen er det oppdaget større avvik.

Kjøper avdekket etter overtakelsen skjevheter i himlinger og at veggplatene buler i flere rom, og reklamerte til selskapet den 26.8.16.

Takstmann S. utarbeidet rapport datert 9.11.16:

Sintef Byggforsk detaljblad 520.008 som beskriver anbefalte toleranser til ferdige overflater, har klare beskrivelser av toleranser for hva som tillates av avvik på ferdige overflater for nye bygg. Det finnes imidlertid ingen retningslinjer som regulerer hva som kan tillates av skjevheter i brukte boliger, slik som denne boligen. Slik undertegnede vurderer det, er det uansett påregnelig med noe skjevheter utover kravene i overnevnte byggdetaljblad, da alle boliger setter seg noe etter oppføring, samt at nyttelast også vil føre til noe skjevheter i gulv.

(...)

Skjevheter i himling i stort soverom:

Ved besiktigelse ble himlingen kontrollert med laser, og himlingen har ingen unormale skjevheter, bortsett fra at den ytterste halve meteren av himlingen ut mot lydvegg er noe skjev.

(...)

Skjevheten er i dag noe synlig pga at det er montert et takhøyt garderoreskap, men det er ikke synlig ellers. Slik vi vurderer det, vil en fornuftig løsning i dette tilfellet være et tiltak som gjør at skjevheten ikke blir synlig, da det vurderes som for voldsomt å rive himlingen pga dette. En fornuftig utbedring vil være å fortsette taklisten ut langs garderoreskapet slik at sprekken mellom himling og topp garderoreskap skjules.

Skjevhet i himling i gang:

(...)

All den tid den beskjedne skjevheten ikke er synlig og den heller ikke får noen negative konsekvenser for bruken av rommet, så vurderes det ikke som påkrevet med tiltak.

Vegg og veggplater buler i flere rom:

(...)

Dette er en byggefeil som har vært slik fra da bygget var nytt, og skyldes sannsynligvis at utførende håndverker har benyttet en skjev bunnsvill som ikke har blitt rettet inn før den ble boltet fast i gulvet. Skjevheten avviker fra overnevnte byggdetaljblad, og all den tid dette åpenbart er en skjevhet som er bygget slik opprinnelig (byggefeil), så vil vi anbefale at veggen rettes opp. Skjevheten er såpass markant at det vil være skjemmende dersom man f. eks plasserer en bred kommode mot veggen.

(...)

På veggen bak garderoreskapet i gangen er det imidlertid registrert at veggplatene er løse, så på denne veggen vil vi anbefale å demontere veggplater og feste opp nye på en fagmessig måte.

Kostnaden til utbedring ble beregnet til totalt kr 30 813 inkl. mva.

3. Manglende gjesteparkering.

I salgsoppgaven fremgikk:

Sameie har flere gjesteparkeringer.

Kjøper reklamerte til selskapet den 21.12.17 over at sameiet ikke hadde gjesteparkeringsplasser.

Det ble fremlagt et brev fra Bergen kommune datert 2.7.13, hvor det ble gitt avslag på søknad om reseksjonering. Reseksjoneringen gikk bl.a. ut på å endre gjesteparkeringen til tilleggsareal til enkeltseksjoner.

Takstfirma B. anslo i rapport av 6.8.18 et verditap som en følge av manglende gjesteparkering på kr 40 000.

Selskapet fremla selgers forklaring i e-post datert 2.7.18:

Det finnes parkeringsplasser som er felles for alle blokkene i området, og der er tilgjengelige gjesteplasser.

I forbindelse med overtakelsesforretning for fellesarealer ble vedlagte brev sendt ut til beboerne i (adresse) i juni 2017. Der står gjesteparkering nevnt som en av flere saker. Siden jeg fortsatt bor i en annen leilighet i (adresse) mottok jeg også dette brevet selv om overtakelse på (boligen) ble gjort i juli 2016.

Ut over dette kjenner jeg ikke til problemer med gjesteparkering.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De anførte forholdene utgjorde til sammen 14 % av boligens kjøpesum, og utgjorde et vesentlig avvik fra hva som var påregnelig for kjøper. Det var videre ingen rimelig grunn til at selger kunne være ukjent med forholdene, jf. avhl. § 3-7. I tillegg var det gitt en uriktig opplysning om gjesteparkering, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 på til sammen kr 498 705, og forsinkelsesrenter fra 16.9.18.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. anført at saken måtte avvises fra behandling i Finansklagenemnda, at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at skjeggkreene ikke var til stede i boligen før overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. Selger hadde uansett ingen kjennskap til forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og det var heller ikke dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om et av de påberopte mangelsforholdene – skjeggkre – har oppstått etter risikoovergangen, jf. avhl. § 2-4. Anticimex sin rapport av mars 2018 er basert på målinger foretatt i februar 2018, altså 20 måneder etter overtakelsen i juli 2016. Selskapet har vist til at det således ikke er usannsynlig at kre kan ha kommet inn i boligen fra tilstøtende enheter, og følgelig ha oppstått etter overtakelsen. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Selskapet har anført at det ikke er dokumentert at skjeggkre ikke fantes i boligen ved risikoens overgang. Anticimex har vurdert at det er sannsynlig at skjeggkre etablerte seg i boligen for over fem år siden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at denne vurderingen er feil. Sekretariatet legger dette til grunn.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda er for så vidt enig med selskapet at det ikke helt kan ses bort fra den mulighet at kreene har kommet inn i boligen etter risikoovergangen, men nemnda må ta utgangspunkt i hva som er mest sannsynlig – og ut fra det som er fremlagt av skriftlig materiale på avgjørelsestidspunktet. All den tid det ikke foreligger mer konkrete innvendinger til Anticimex' synspunkt, blir dette derfor å legge til grunn som mest sannsynlig.

Når det gjelder spørsmålet om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19, har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Det ble reklamert over forekomst av skjeggkre den 17.1.17. Kjøper har ikke kommet med noen nærmere forklaring på hvordan skjeggkre ble oppdaget i boligen, utover at det ble reklamert så snart man ble klar over forekomst av skjeggkre. Kjøper kunne med fordel ha opplyst dette bedre. Kjøper har imidlertid opplyst at skjeggkre er lyssky og er vanskelig å få øye på når man ikke har noen forventning om at de finnes i boligen. Sekretariatet kan ikke se at selskapet har dokumentert at kjøpers forklaring ikke stemmer. Vi legger etter dette til grunn at kjøper har reklamert rettidig.

Nemnda er enig i dette, og viser igjen til at nemnda må basere seg på hva som er sannsynliggjort ut fra sakens dokumenter.

Nemnda 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 som skadedyr skal anses som en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, må i henhold til nemndas praksis vurderes konkret i det enkelte tilfellet.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har nemnda i sin praksis lagt til grunn at kjøper som utgangspunkt må konkretisere og begrunne et verdiavvik for det restlytet som skjeggkreene representerer. Med "restlyte" menes her det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak, herunder sanering. Det vises i denne sammenheng bl.a. til FinKN-2019-456, der den fremlagte meglervurderingen ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjorde et verdiavvik som innebar at det kvantitative elementet 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).

I dette tilfellet er det opplyst i verddivurderingen fra megler S. av 19.6.19 at sanering ikke er gjennomført i boligen. Det er derfor vanskelig for nemnda å vurdere om det i hele tatt foreligger et restlyte, herunder størrelsen på dette.

Selskapet har videre fremlagt uttalelser fra to andre lokale meglere (L. og H.) som begge har solgt leiligheter i det samme borettslaget som den omtvistede boligen. Begge har fremholdt at opplysninger om skjeggkre ikke har hatt noen betydning for salgsprisen. Megler S. har da også i sin vurdering, der det er konkludert med et verdiminus på kr 150 000-200 000, tydelig understreket at "*Som et generelt utgangspunkt er det vanskelig å fastsette et konkret verdiminus som følge av skjeggkre, ettersom det finnes eksempler på salg som går i begge retning*". Det er for nemnda vanskelig å vurdere de ulike meglervurderingene opp mot hverandre, og den usikkerhet som foreligger på dette punktet må kjøper bære risikoen for.

Samlet sett finner nemnda derfor at kjøper ikke har sannsynliggjort noe konkret og varig verdiavvik grunnet skjeggkre. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 annet punktum anses derfor ikke oppfylt.

Når det gjelder skjevhetene og bulene i veggen, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering og konklusjon om at dette ikke kan anses som mangler etter reglene om opplysningssvikt avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Forholdet er videre av såpass begrenset omfang at vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum vanskelig kan ses oppfylt.

Med hensyn til opplysningene om gjesteparkeringsplassene har nemnda vært noe mer i tvil. Opplysningen i salgsoppgaven om at "*Sameie har flere gjesteparkeringer*" kan i utgangspunktet

danne grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 dersom dette rent faktisk ikke stemmer. Nemnda kan imidlertid ikke se at kjøper har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at opplysningene er uriktige. Slik nemnda oppfatter det, ble en søknad om reseksjonering og fjerning av gjesteparkeringsplasser avslått av kommunen i brev av 2.7.13. Det er for nemnda uklart hva situasjonen er per i dag på dette punktet. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og bevismessig uklarhet må gå ut over den som fremmer et krav. Kjøper kan ikke ses å ha godtgjort uriktige opplysninger på dette punktet, og det anses derfor ikke å foreligge en mangel for så vidt gjelder gjesteparkeringsplassene. Også dette forholdet er for begrenset til at avhl. § 3-9 andre punktum kan være aktuelt, herunder i kombinasjon med de anførte skjevhetene og bulene i veggen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).