

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-217

30.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – verditap ved videresalg av boligen? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet i Hamar oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper den 17.8.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Mycoteam ble engasjert og deres rapport viste at skjeggkre trolig hadde vært til stede i boligen i minst 1,5-2 år. Kjøper videresolgte boligen den 6.4.19 for kr 3,4 mill. Ifølge kjøper ble det ved videresalget opplyst om skjeggkre, i tillegg til at full sanering ble dekket av kjøper. Selger bestred kjennskap til skjeggkre i boligen i sin eiertid. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side og at boligen hadde en vesentlig mangel som følge av skjeggkre. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger ikke kjente til skjeggkre, og at det uansett ikke var sannsynliggjort et vesentlig verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 306 500 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 2010.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 500 000 ved kjøpekontrakt datert 21.6.18, og overtatt av kjøper den 17.8.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 23.1.19 hitsettes:

Limfellebruken er tilnærmet i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 89 feller i forhold til vår anbefaling på 71 feller. Eksponeringstiden var 31 døgn, tilnærmet som anbefalt. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet, da vi tar hensyn til limfelleantall i videre beregninger.

Analysene har vist at det var 97 % nymfer og 3 % voksne individer. Det er funnet 37 skjeggkre på opptil 5 mm (52 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 31 skjeggkre på 5-10 mm (44 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det to voksne individer med en alder over 1,5 år.

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Antall voksne individer kan variere stort fra gang til gang, og det er ikke uvanlig at det bare blir fanget få eller ingen voksne individer i fellene. Dette gjelder særlig hvis det er små populasjoner eller det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

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

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 10, hvilket tilsvarer en middels stor populasjon totalt sett, mens den for 1. etasje var Fi er lik 14 og Fi er lik 5 i 2. etasje. Dette viser at

skjeggkreene hovedsakelig holder til i 1. etasje. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i dette området og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca kr 56 600 pluss mva.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper valgte å videreselge boligen, og prisantydning ble satt til kr 3 650 000. Ifølge fremlagt budjournal ble boligen videresolgt den 6.4.19 for kr 3 400 000. Kjøper dekket saneringskostnader på kr 45 000. Salgsdokumentene fra videresalget er ikke fremlagt.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger måtte ha vært kjent med skjeggkre, og at det var påvist et verditap ved videresalget av boligen. Kjøper krevde dekket differansen mellom prisantydning ved videresalget på kr 3,65 mill., og salgssummen på kr 3,4 mill., i tillegg til saneringskostnader. Kjøper viste til at det i samme marked var solgt flere eneboliger med tilsvarende byggeår for langt høyere kvadratmeterpris enn ved salget av den aktuelle boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag inkludert takstutgifter på kr 306 500, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet har bl.a. vist til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke var dokumentert et vesentlig verditap, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom på bakgrunn av sakens dokumenter til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. til FinKN-2020-38.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det etter overtakelse av boligen ble avdekket skjeggkre, noe det ikke var opplyst om før salget. Selger har bestridt kjennskap til at det var skjeggkre i boligen, og sekretariatet kom til at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter i saken for at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkreforekomsten. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering på dette punktet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det anses således ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger som sekretariatet til grunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det relevant å se hen til utgifter til sanering samt et eventuelt verdiminus grunnet skjeggkre. Kjøper har opplyst at saneringskostnadene utgjorde kr 45 000, og dette legges til grunn.

Boligen ble kjøpt for kr 3,5 mill. den 21.6.18, og den ble overtatt 17.8.18. Kjøper videresolgte boligen 6.4.19 for kr 3,4 mill. Det er opplyst at prisantydning ved videresalget var kr 3,65 mill., og at det var informert om at det var skjeggkre i boligen samt at full sanering ble dekket. Salgsprospektet fra videresalget er ikke fremlagt for nemnda. Kjøper har krevd prisavslag med utgangspunkt i differansen mellom prisantydningen ved videresalget og den oppnådde salgssummen på kr 3,4 mill.

Nemnda bemerker at et slikt videresalg kan være godt egnet til å belyse om og eventuelt hvor stort verdiminus en opplysning om skjeppkre i en bolig utgjør. Det er imidlertid en forutsetning at videresalget skjer med tilstrekkelig nærhet i tid, samt at boligmarkedet er forholdsvis stabilt. I den foreliggende saken er det – slik saken er forelagt nemnda – uforklart hvorfor boligen ved videresalget hadde en prisantydning som var kr 150 000 høyere enn salgssummen da kjøper kjøpte boligen. Nemnda er heller ikke forelagt nevneverdig dokumentasjon på utviklingen i det aktuelle boligmarkedet i den aktuelle perioden. Nemnda finner ut fra de foreliggende opplysningene følgelig ikke å kunne legge til grunn et verdiminus på kr 250 000.

Det fremgår videre av sekretariatets vurdering om verdiminuset:

Sekretariatet vil også påpeke at vi er usikre på om det kan legges til grunn at videresalgssummen som lå kr 100 000 lavere enn ved kjøpet, utelukkende kan begrunnes i opplysningene om skjeppkre. Selskapet har vist til senere salg av tilsvarende rekkehusleiligheter i nærområdet uten opplysninger om skjeppkre. Opplysningene er ikke imøtegått av kjøper. Salget det er vist til kan tyde på at skjeppkre har hatt liten eller ingen betydning for salgssummen, men at avvik kan bero på lokale markedssvingninger. At avviket i denne saken utelukkende kan begrunnes i skjeppkre er ikke nærmere dokumentert fra kjøpers side.

For den kvantitative vurderingen sin del legger vi til grunn et avvik på kr 145 000. Målt opp mot kjøpesummen utgjør dette ca. 4,1 %. Etter en konkret vurdering har vi uansett kommet til at avviket er for lite for å tilfredsstille bestemmelsens kvantitative side.

Nemnda er enig i dette. Hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering. I Rt. 2010 s. 103 påpekte Høyesterett at det følger 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 av opplysningene i denne saken, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger her. Nemnda har vurdert kjøpers opplysninger i klagen til nemnda, men kan ikke se disse gir grunnlag for en annen vurdering. Det er derfor ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).