

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-251

6.4.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Nordre Follo kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. og overtatt av kjøper den 15.5.18. Ved salget ble det opplyst at det var "*observert luftlekkasjer rundt downlightskasser på bad*", og "*misfarge og noe soppdannelser i undertak ved pipe*", samt at pipebeslag bør "*sees på om det kan være noen utettheter her*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved pipe og downlights, i tillegg til skjeggkre i boligen. Mycoteam ble engasjert og det ble dokumentert et betydelig omfang skjeggkre som hadde vært til stede i boligen i selgers eiertid. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet bestred ansvar, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til mangler ut over det som fremgikk av salgsdokumentene, 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 590 375 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Lekkasje, fukt og sopp ved pipe
- Luftlekkasje ved downlights
- Skjeggkre

Boligen er et rekkehus i Nordre Follo kommune oppført i 1980.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst følgende om bad:

Rommet for øvrig er belyst med downlights.

I tilstandsrapporten var "*takkonstruksjon*" vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. I tillegg var det gitt følgende opplysninger:

Taktekke: betongstein.

Alder taktekke: fra byggeåret.

Påkostninger: skiftet vindskier, gesims på gavlvegg samt kåpebord på gavlvegg i 2016. Jmf. eier.

(...)

På kaldtloft ble det observert luftlekkasjer rundt downlightskasser på bad (eier ringte aquaflis som utførte jobben i utgangspunktet til å utbedre dette. Misfarge og noe soppdannelser i undertak ved pipe (eier opplyser at sopp er blitt vasket vekk etter befaringen). Dog bør pipebeslag sees på om det kan være noen utettheter her. Ble observert en sprekt takstein på tak over inngangsparti. Gjøres oppmerksom på at yttertak var dekket med snø på befaring og undertegende har ikke vært på yttertak. Kun inspisert fra bakkenivå og fra innvendig kaldtloft.

Om elektrisk anlegg var det opplyst:

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap: plassert i entre.

Hovedsikring: 50 amp.

Sikringstype: originale skrusikringer. En automatsikring montert (jordfeil for en kurs).

Overspenningsvern: nei.

Utført elkontroll siste 5 år: Nei. Eier er usikker på når dette ble utført sist.

Om baderommet i 2. etg. fremgikk bl.a.:

Alder: Oppusset i 2011. Utført av (firma A.).

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om selger kjente til om det "er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?". Det var gitt følgende opplysning:

Da vi flyttet inn i 1996 var det av og til maur inne i huset (kjøkken) på vinteren. Det har ikke vært et problem de senere år.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om "det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?", samt på spørsmål om kjennskap til "utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?". Det var også opplyst at selger ikke hadde kjennskap til "feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende". Selger opplyste at en elektriker hadde "ordnet varmekabler i gulvet og spotter på badet. Dette også i 2011".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.3.18, og overtatt av kjøper den 15.5.18.

Etter overtakelsen gikk kjøper i gang med å male og tapetsere vegger. Det ble fjernet en list ved siden av pipa på soverommet. Gammel tapet fulgte med og kjøper avdekket muggsopp bak tapetet. Kjøper kontaktet takfirma FT. som ga pristilbud på arbeider med pipe og luftekaske på totalt kr 23 125 inkl. mva.

Kjøper fremla også pristilbud datert 12.6.18 fra byggefirma FBV. for utbedring av følgeskader av lekkasjen ved pipa. Utbedring var estimert til kr 62 350 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en rapport fra elektrikerfirma M. Det fremgikk av denne at tre av spottene i boligen var plassert for nærme brennbart materiale og at strekkavlastning ikke var utført i samsvar med produsentens anvisning. Det hitsettes fra rapporten:

- 3 av armaturene var montert for nære brennbart materiale (mindre enn 5 cm fra treverk)
- Strekkavlastninger på downlights og trafo var ikke utført iht. produktanvisning
- Det er blitt opplyst om at det trekker luft opp igjennom monteringshull. Dette kunne ikke bekreftes på kontrolltidspunktet, men downlightene og downlightboksene er av en type og montert på en slik måte at det er sannsynlig under de rette forhold.

Kostnadene for utbedring ble beregnet til kr 5 750 inkl. mva. med tillegg av kr 950 for dimmer dersom denne ikke skulle være kompatibel med de nye downlightsene.

Det ble også avdekket insekter i boligen. Det ble satt ut limfeller i samarbeid med Mycoteam. Mycoteam kunne på bakgrunn av fangsten i limfellene fastslå at det var avdekket skjeggkre som var godt etablert i boligen, og som sannsynligvis hadde vært til stede i boligen mellom 1,5-2 år. Det hitsettes fra rapporten:

Analysene har vist at det var 90 % nymfer og 10 % voksne individer. Det er funnet 41 skjeggkre på opptil 5 mm (29 %). Disse har en alder opp til ca 0,5 år. Videre er det funnet 74 skjeggkre på 5-10 mm (52 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 14 voksne individer med en alder over 1,5 år (10 %).

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 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.

Mycoteam estimerte kostnadene ved reduserende tiltak til kr 65 625 inkl. mva.

Selskapet fremla selgers kommentarer til kjøpers krav i e-post til selskapet datert 9.11.18:

Jeg stiller meg undrende til klagen.

Punkt 1-3 mener jeg, hvis jeg forstår det riktig, står omtalt i tilstandsrapporten. Befaring og kontroll av leiligheten ble grundig gjennomført av (takfirma FT.). Denne tilstandsrapporten lå i prospektet, og kjøper har vel plikt til å dette seg inn i den.

Punkt 4. Skjeggkre har jeg ingen opplysninger om da jeg aldri har observert dette i leiligheten. (ikke ble det funnet av takstmannen heller)

Kjøper fremla reklamasjonsrapport fra takstmann E. datert 1.7.19:

Tilstedeværelse av skjeggkre, aktivitet, alder, utbredelse og hvor lengde de har vært tilstede i boligen er meget godt dokumentert i rapport fra Mycoteam. Det er her dokumentert at skjeggkre er etablert i boligen og har vært tilstede i betydelig omfang også før overtakelse. Ingen opplysninger gitt i salgsdokumentasjon om skjeggkre. Dagens kunnskap om skjeggkre og tiltak for bekjempelse gir ingen garantier for at man blir kvitt aktiviteten i boligen. En bolig som denne med mye hulrom i konstruksjoner gir gode muligheter for stor spredning, samtidig utfordringer i forhold til bekjempelse. En opplysning om skjeggkre vurderes som en svært negativ opplysning for eiendommens verdi, en opplysning som vil gi en betydelig forventet reduksjon i markedsverdi. For kjøper i denne saken ville kjøp av denne boligen vært uaktuelt hvis forholdet var opplyst. Utetthet tak og innvendige følgeskader sopp og mugg avdekket.

Tiltak: Det utarbeides en gjennomføringsplan for begrensende tiltak skjeggkre. Dette vil være tiltak som kan føre til en aktivitet på lavt nivå, men som ikke vil gi garantier for at man blir kvitt aktiviteten. Utbedring av utetthet tak og innvendige følgeskader denne.

Kostnader: Estimerte kostnader skadebegrensende tiltak og utbedring tak og følgeskader denne, totalt Sum inkl. mva. Kr 165 475.

Verdireduksjon: Skjønnsmessig vurdering ut i fra konklusjonen i rapporten, spesifikke forhold denne boligen og erfaring fra sammenlignende forhold, tilsier at eiendommen vil få en reduksjon i markedsverdi som utgjør ca. 10%. Ved kjøpesum kr 4 100 000 utgjør dette Kr 410 000.

Takstmann E. anga kostnader for å utbedre fukt og muggsopp på loft til kr 85 475 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake opplysninger om skjeggkre jf. avhl. § 3-7. Det ble også gjort gjeldende at selger hadde gitt uriktig svar på spørsmål i egenerklæringskjemaet og gitt villedende opplysninger om lekkasjen ved pipa, samt fukt og mugg i tak og vegg. Forholdene medførte samlet sett at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 på totalt kr 590 375, hvorav kr 410 000 utgjorde verditap som en følge av skjeggkre. Kjøper har også fremsatt krav om renter fra 5.12.18, en måned etter påkravstidspunktet, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger har ikke hatt kjennskap til de aktuelle forholdene utover det som fremgikk av

takstrapporten. Det foreligger heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har ikke bevist et verditap som en følge av skjeggkre.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at hverken selger eller selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Etter en konkret vurdering kom imidlertid sekretariatet til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder skjeggkre, fuktskadene ved pipe eller spottene. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariats begrunnelse på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det springende punktet er hvorvidt det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjeggkre som sammen med saneringskostnader innebærer at vesentlighetskravet er oppfylt.

I dette tilfellet er samlede utgifter til sanering, tetting av lister mv. angitt til ca. kr 80 000. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at de øvrige mangelsforholdene var påregnelige, og dermed ikke kan inngå i vesentlighetsvurderingen.

Nemnda har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen er det verditap/restlyte som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført. I den grad sanering ikke er utført, blir vurderingen på dette punktet vanskelig. Nemnda må i stor grad støtte seg på fremlagt dokumentasjon fra kjøpers side om hva en opplysning om at det har vært, og fremdeles er, en mindre bestand av skjeggkre i boligen innebærer for salgssummen dersom boligen selges. At restlytet skal være varig, er også en dimensjon ved vurderingen som må tas i betraktning.

Takstmannens vurdering i denne saken er relativt grundig, men nemnda mener anslaget for et varig verditap er så høyt at det fordrer en særskilt begrunnelse. Takstmannens omtale av boligens særpreg og betydningen av dette for verdiavviket er dessuten noe knapp.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen. Nemnda mener at en opplysning om skjeggkre i boligen vil innebære et visst varig verditap, men at beløpet er betydelig lavere enn det takstmannen har anslått. Nemnda finner ikke grunn til å fastsette noe konkret beløp på dette punktet, men mener det uansett er så lavt at det sammen med utbedringskostnadene ikke overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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