

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-301

27.4.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – "måtte kjenne til" – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En del av en tomannsbolig i Oslo fra 2006 ble solgt "som den er" for kr 6,38 mill. i august 2018. På overtakelsesdagen den 20.11.18 oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og valgte derfor å ikke flytte inn. Et skadedyrfirma ble engasjert, og det ble etter kartlegging med limfeller i perioden 10.12.18 – 4.1.19 funnet til sammen 903 skjeggkre i alle boligens etasjer. Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkre, og at boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kjøpers krav, og vist til at selger ikke hadde oppdaget skjeggkre i sin eiertid, og at det heller ikke var dokumentert et vesentlig verdiminus. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 960 000, krav om erstatning kr 72 719 for utgifter til advokat, og bokostnader på kr 42 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2006.

I prospektet ble boligen omtalt som en *"særdeles attraktiv halvpart av en tomannsbolig"* med en *"gjennomgående god standard"*.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2007. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til *"skadedyr i boligen som: (...) skjeggkre"* hadde selger svart *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 380 000 i august 2018 og overtatt av kjøper den 20.11.18.

På kvelden samme dag som overtakelsen oppdaget kjøper kre i boligen, bl.a. ble det funnet flere levende og døde skjeggkre i en lampe. På grunn av observasjonene flyttet ikke kjøper inn i boligen.

Den 28.11.18 reklamerte kjøper over at boligen var *"full av skjeggkre"*, og fremla bilder.

O. skadedyrkontroll utarbeidet rapport datert 18.2.19:

Etter en kartleggingsperiode fra 10.12.18-04.01.19 ble det gjort funn av skjeggkre i alle stadier i alle etasjer.

(Kjøper) opplyser at hun rett etter overtagelse av boligen 20.11.18 observerte skjeggkre. (Kjøper) hadde selv fanget flere levende individer i et glass, disse var i størrelsesorden 0,5 cm- 1,5 cm og ble bekreftet som skjeggkre (*Ctenolepisma longicaudata*) under befarig fra O. skadedyrkontroll 10.12.18. Det blir satt i gang kartlegging med limfeller i hele boligen 10.12.18. Disse limfellene står utplassert til 04.01.19 hvor det blir gjort en opptelling av fangst av skjeggkre. Opptelling viser et resultat på totalt 903 individer av skjeggkre. Totalt antall nymfer under 5 mm er 730 skjeggkre. Totalt antall nymfer mellom 5-10 mm er 150 skjeggkre, og totalt antall voksne individer over 10 mm er 23 skjeggkre. Det blir gjort funn av skjeggkre i alle tre etasjer i boligen.

Fangsten som er gjort over en kartleggingsperiode på 3,5 uker er av betydelig størrelse med funn av 97 % nymfer og 3 % voksne individer. Overvekten av nymfer bekrefter at angrepet har vart over tid, minimum 3-5 år. Med stor prosentdel nymfer bekreftes det også at dette er en bestand i vekst.

2. Bekjempelse

Bruk av limfeller gir god kunnskap om skadebildet samt et godt bilde av om det er reduksjon i bestanden. Det vil også på grunn av Skjeggkreets lange utviklingstid kunne være med å redusere bestanden. Men siden et skjeggkre kan leve opptil 9 mnd. uten næring vil dette være ekstremt tidkrevende alene og derfor anbefaler vi forgiftet åte i tillegg. Det vil være nødvendig med tett oppfølging under en slik behandling.

- Limfeller for å fange levende individer som beveger seg over åpne flater.
- Punktvis utlegging av forgiftet åte, over gjentatte oppfølginger.

3. Tetningsarbeid:

Enkle tetningstiltak kan gjennomføres i denne vurderingsprosessen.

I rapporten fra O. skadedyrkontroll ble det estimert kostnader på mellom kr 61 200 og kr 122 400 for bekjempelse og videre kartlegging, avhengig av nødvendig timebruk.

Selskapet engasjerte deretter Anticimex, som i sin rapport av 3.5.19 bl.a. uttalte:

Skadedyrtype – Skjeggkre

Antatt alder – minimum 3 år

O. Skadedyrkontroll utførte deteksjon med 60 limfeller i perioden 10.12.2018-04.01.2019.

I løpet av deteksjonen ble det fanget 903 skjeggkre. Av de fangede skjeggkreene var det 730 (81 %) unge nymfer med en kroppslengde på under 5 mm, 150 (17 %) eldre nymfer med en kroppslengde på mellom 5 mm og 10 mm og 23 (3 %) voksne skjeggkre med en kroppslengde på 10 mm eller mer.

Skjeggkreene ser ut til å være spredt i alle etasjer.

Det ble fanget et høyt antall skjeggkre under deteksjonen. En andel på 97 % nymfer, flesteparten av disse unge, viser at det er en godt etablert bestand med høy reproduksjon. Den høye andelen unge nymfer (81 %) i bestanden tyder på at bestanden har vært til stede i boligen lengre enn en generasjonstid. Generasjonstiden for skjeggkre i en vanlig norsk bolig er vanligvis nærmere 3 år. Basert på resultatet fra deteksjonen vurderes bestanden til å ha vært til stede i boligen i minimum 3 år.

Anticimex anbefaler at skjeggkre i boliger saneres med åte. Aktuelt åte på nåværende tidspunkt er Advion Cockroach. Anticimex sine egne erfaringer og forskning utført av Folkehelseinstituttet viser at dette er et effektivt middel mot skjeggkre. På nåværende tidspunkt anbefales en sanering som strekker seg over 12 måneder med 4 kvartalsvise besøk over denne perioden.

(...) Pris på anbefalt sanering av den aktuelle boligen beregnes grovt til å ligge på mellom kr 50 000 og kr 60 000, pluss mva. Forventet resultat av anbefalte sanering vil være en reduksjon av antall skjeggkre ned på et nivå hvor de sjelden vil bli sett. Den siste tids erfaringer med Advion Cockroach har gjort at Anticimex nå mener det bør være mulig å utrydde skjeggkre fullstendig i mange tilfeller. For å få til dette i tomannsboliger som dette, er det sannsynligvis nødvendig å kontrollere og eventuelt sanere skjeggkre i nabobolig i tillegg.

Anticimex anbefaler ikke lenger at det legges særlig fokus på tetting mellom boenheter.

Kjøper engasjerte også takstmann H., som i sin rapport av 20.05.19 bl.a. uttalte:

Utbedring i boligen må foretas. Nyere forskning viser at utbedring må utføres med tidkrevende, varierende og omfattende tiltak for å redusere skadedyromfanget mest mulig. Mekanisk ved grundig støvsuging før, under og etter arbeidene samt tetting ved alle utettheter mot nabodelen. For å sikre at alle fluktveier mot naboen blir registrert må det foretas trykktesting med røyk. Det settes ut limfeller for kartlegging og utlegging av forgiftet åte, steaming av sprekker som anses som utviklingsområder for skjeggkre, også bak utvalgte gulvlister. Sokkel på kjøkkeninnredning og deler av innredningen, også i separat del demonteres for å komme til overgang mellom vegg og gulv og rør-/ ledningsgjennomføringer i etasjeskillere for behandling og tetting. Garderobeskap i sovealkove flyttes, rørkasser i veggkonstruksjon i vaskerom, gang og bad i separat del åpnes for behandling og fugetetting. Vegger åpnes ikke på våtromside. Tilgang for behandling i

sisternekkasse til toalett i bad i 2. etg utføres ved demontering av toalettets knappedeksel. Rensing av ventilasjonskanaler. Fugetetting langs lister i gulv, langs overgang mellom vegger og himling, rundt vinduskarmer/listverk og rundt dørkarmer/listverk samt rundt dørterskler. Tette eventuelle sprekker i gulv og himlinger. Listverk som demonteres benyttet på nytt. Tetting i veggoverganger mot naboen kan være utfordrene å få tett og krever nøyaktig/tidkrevende arbeid. Kuldebehandling av møbler og tekstiler/gardiner utføres for å drepe skadedyr. De bygningstekniske arbeidene antas å ta ca 3 uker. Av praktiske, og økonomiske/fremdriftsmessige årsaker anbefales det at boligen ikke er bebodd i denne perioden.

Sum inkl. mva. kr 650 565

Begrunnelse for verditapet

I denne saken er det tale om en attraktiv halvpart vertikaldelt tomannsbolig i Oslo av forholdsvis høy prisklasse. Boligkjøpere generelt reagerer negativt, uavhengig av boligtype, på å bo i en bolig hvor skadedyr kan komme tilbake etter avsluttet bekjempelse. Det vil være grader av kundereaksjoner bl.a. avhengig av kundegruppe, markedssegment, boligens attraktivitet/etterspørsel, geografisk og terrengmessig beliggenhet samt graden av følt sannsynlighet for at skadedyr kan finne veien til boligen fra nabodel og felles konstruksjoner mellom enhetene. Størrelsen på verditapet er avhengig av og vurdert med grunnlag i type bolig, beliggenhet, kjøpergruppe, hvilke skadedyr som er registrert, alder på angrepet/dyrenes innbyrdes alderssammensetning, omfang/antall, registreringssteder/spredning etc. Ved enhver bolig som er utsatt for skadedyr er det også sannsynlighet for at skadedyr oppholder seg i naboenheter og felles konstruksjoner mellom enhetene. Selv om skjeggkre bekjempes i boligen, vil det være økt fare for at de kommer tilbake hvis de finnes i tilstøtende boenheter samt i bygningskonstruksjonen mellom boenhetene.

Verditap grunnet forekomst av skjeggkre vurdert til 15 % - kr 960 000

Kjøper engasjerte også Mycoteam, som i rapport av 9.7.19 bl.a. uttalte:

O. Skadedyrkontroll har tidligere kartlagt skjeggkrepopulasjonen i boligen. For å avklare ytterligere detaljer i skadebildet, var det et ønske fra huseiere at Mycoteam skulle foreta ytterligere undersøkelser med fokus på følgende:

1. Forutsetninger for insektaktivitet

a. Avklare grunnlaget til at insektene kan overleve og formere seg i leiligheten. Det er behov for å nansere skadebildet i forhold til aktuelle tilholdssteder (arnesteder) til primært skjeggkreene.

b. Skjeggkre trenger et minimumsnivå av relativ luftfuktighet for å kunne overleve og formere seg.

c. Mikrokartlegging av relativ luftfuktighet, eventuelt også fuktkvote i treverk i mistenkelige konstruksjoner og materialer, står sentralt i arbeidet med avklaring av hvor og hvorfor insektene liker seg i leiligheten. Mycoteam (..) foretok en undersøkelse med fokus på punktene over 31.05.2019. Boligen er 1 av 3 boenheter i samme rekke, og huseier opplyser om at naboene har skjeggkre. Vi observerte apparater som sender ut høyfrekvent lyd som stod i støpsler alle etasjene i boligen. Huseier opplyste om at disse apparatene stod i boligen når de flyttet inn. Det var også tettet med silikon/fugemasse langs lister, hovedsakelig i 1. etasje i forbindelse med bad og kjøkken. Nåværende huseier har benyttet seg av insektspray og sanert med dette gjentatte ganger. Huseier opplyser om at antallet skjeggkre var så høyt at de ikke ønsket å bo der før de sanerte med insektspray. I etterkant har de opplevd at antallet gikk ned, og de har observert mange døde insekter. Vi observerte en rekke døde skjeggkre bak lister i kjelleren.

Sammenfattende vurdering

Mikroklimatiske forhold

Forutsetningen for insektaktivitet er styrt av fire faktorer, temperatur over ca. 16 grader C, relativ luftfuktighet over ca. 55% RF, tilgang på egnet næring og tilstrekkelig lang utviklingstid. Den klare forekomsten av skjeggkre i denne boenheten og i de tilstøtende boenhetene viser at det finnes fuktutsatte konstruksjoner. Mikrokartleggingen viste at det er områder av boligen med gunstige fuktforhold i kjelleretasjen. Fraværet av områder med gunstige utviklingsforhold i resterende deler av boligen under den aktuelle mikrokartleggingen er ikke ensbetydende med at det ikke finnes områder i boligen/bygningen med tilstrekkelig høy relativ luftfuktighet, kun at de ikke ble oppdaget under mikrokartleggingen.

Videre bekjempningsstiltak mot skjeggkre i (boligen).

Kartleggingen viser at det er funnet noen konstruksjoner hvor forholdene er gunstige for skjeeggkre, men basert på utbredelse av skjeeggkre i boligen og i tilstøtende boenhet, er det tydelig flere områder med egnede fuktforhold.

Videre kan man vurdere å gjennomføre mer inngripende undersøkelser i boligen, for å kartlegge fuktforholdene nærmere. Ideelt sett bør det også gjennomføres lignende undersøkelser i tilstøtende boenheter. Om man finner flere områder med forhøyede fuktverdier, vil man også få en bedre forståelse av skadebildet og hvilke utbedringstiltak man kan gjennomføre for å endre fuktforholdene slik at skjeeggkreene ikke kan overleve i boligen på sikt.

Når det kommer til bekjempningstiltak i boligen, kan man benytte seg av enten giftfrie tiltak, giftsanering eller en kombinasjon av disse to fremgangsmåtene. Videre bruk av limfeller med åte kan bidra til en kontinuerlig bekjempning av skjeeggkre, og begrense populasjonen over tid. Om man kombinerer bruken av limfeller med for eksempel giftåte, vil man kunne bekjempe populasjonen mer effektivt. Selv om populasjonen trolig vil reduseres betraktelig om man gjennomfører slike tiltak, må man regne med gjentatte behandlinger, og oppfølgende kartlegginger ved bruk av limfeller for å vurdere hvordan populasjonen svarer på behandlingen. Man bør også koordinere bekjempning med naboene for å få en mer effektiv bekjempelse. Om man gjennomfører tiltak kun i denne boligen, vil det sannsynligvis kunne skje en ny innsmitting fra tilstøtende boenhet.

Det er også blitt anbefalt å fuge igjen sprekker mellom gulv og vegger i samtlige etasjer i boligen. Dette er et tiltak som ikke vil begrense skjeeggkreenes mulighet til å reproducere seg i boligen, men kun begrense antall skjeeggkre som vil kunne bevege seg fra lukkede konstruksjoner og ut i boligen. Dette blir symptombehandling, og dermed vil vi ikke anbefale dette tiltaket i den første fasen av bekjempningstiltakene. Det er bedre at man ikke fuger igjen, men heller utplasserer giftåte bak gulvlister og inn i konstruksjonene i de områdene hvor det er blitt fanget flest skjeeggkrenymfer.

Kostnadsestimat på videre undersøkelser og bekjempelse i (boligen)

Vi har utarbeidet et kostnadsestimat for videre undersøkelser av fuktforhold, estimert kostnad knyttet til sanering med giftåte og limfeller til oppfølgende kartlegging av skjeeggkrepopulasjonen (basert på prisen for våre limfeller). Vi har også lagt ved et grovt estimat på hva det vil koste å fuktsikre kjelleretasjen. Vær oppmerksom på at om man ønsker et mer detaljert estimat på hva en håndverker vil koste, må man kontakte håndverker og forhøre seg om deres timepris. Uten detaljkunnskap ommaterial- og konstruksjonsløsninger blir en beregning av utbedringskostnader kun et grovt anslag.

Det er uklårheter i aktuelle bygningsmessige forhold i 1. og 2. etasje. Foreløpig vil vi anslå at det ved tiltak i disse etasjene kan dreie seg om opp mot ca. 50 % av de kostnadene som er i kjelleren. Konkret tilsvarer det ca. 110 000 pluss mva/etasje. Totalt tilsvarer dette dermed ca. 440 000 pluss mva. Vi har tatt et utgangspunkt i at det er mulig å gjøre nødvendige tiltak fra utsiden av vegger og -gulv til badene og vaskerommet. Hvis dette ikke er mulig og det blir behov for å fjerne nedre del av skilleveggene, vil dette i stor grad påvirke kostnadene.

Hvis nedre del av veggene må fjernes for å kunne etablere en forsvarlig fuktsikring inn under bunnsviller og overgang mot gulvstøp, anslå vi det til at det grovt sett kan dreie seg om ytterligere ca. kr 200 000 pluss mva/bad, men her er det også mulighet for store variasjoner som først kan avklares etter en destruktiv avdekking og undersøkelse.

Et samlet kostnadsbilde kan dermed dreie seg om minimum kr 440 000 pluss mva, men at det kan bli betydelig mer kostbart hvis det må gjennomføres større inngrep på badene. Da kan det dreie seg om kostnader på ca. en million pluss mva. Vi minner om at dette kun er et grovt kostnadsanslag og at en endelig detaljering av kostnadene forutsetter en mer inngående, systematisk avdekking og kontroll av konstruksjoner.

Mycoteam anga i rapporten kostnader for oppfølging og bekjempelse på kr 65 500 inkl. mva. Det ble i tillegg angitt kostnader for undersøkelse av fuktsikringstiltak mot skjeeggkre i kjelleren på kr 275 000 inkl. mva. (inkl. kr 25 000 for eksterne bokostnader i 4 uker).

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det store omfanget av skjeeggkre som kjøper oppdaget umiddelbart etter

overtakelsen tilsa at selger måtte ha vært kjent med skjeppkre, og at det var dokumentert at boligen hadde et vesentlig verdiminus som en følge av forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på opptil kr 960 000, samt erstatning på kr 72 719 for utgifter til advokat og bokostnader på kr 42 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

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

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det avdekkede omfanget av skjeppkre medførte at selger "*måtte kjenne til*" forholdet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN-2018-694 og FinKN-2019-362.

Sekretariatet konkluderte med et samlet prisavslag på til sammen kr 150 000, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for nødvendige advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda ser først på spørsmålet om det foreligger en mangel ved at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel hvis selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og nemnda må dermed vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Hvis selger var kjent med at det var skjeppkre i boligen, skulle dette vært opplyst i forbindelse med salget.

Spørsmålet blir dermed om det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeppkre i boligen.

Det er på det rene at kjøper oppdaget kre i boligen på overtakelsesdagen og det ble fremsatt reklamasjon åtte dager etter. Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

I denne saken har ikke selskapet fremlagt selgers skriftlige kommentar til kjøpers reklamasjon. Imidlertid fremgår det av klagesvaret at selger har opplyst "at det påreklamerte forhold er ukjent". I tråd med nemndas praksis må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for at vi kan legge til grunn at selger har vært kjent med en mangel. Særlig gjelder dette tilfellene hvor selger har bestridt kjennskap til de anførte forhold. Vilkåret "*måtte kjenne til*" beror imidlertid på en normativ vurdering, og er ikke en bevisregel, jf. Rt. 2002 s. 696. Som nevnt over blir vurderingen om det foreligger noen rimelig grunn for selgeren til å være uvitende om forholdet.

I denne saken har vi særlig funnet å vektlegge at selger har eid og bebodd boligen siden 2007, og det må dermed legges til grunn at selger hadde forholdsvis inngående kjennskap til boligen. Videre oppdaget kjøperen et betydelig antall kre allerede på overtakelsesdagen. Ved kartlegging kort tid etter overtakelsen ble det avdekket et omfang som etter vårt syn karakteriseres som sjeldent stort. Ifølge kartleggingen ble det funnet hele 903 skjeppkre i alle etasjer. Sett i lys av det store omfanget og hendelsesforløpet beskrevet av kjøper, er vi av den oppfatning at det ikke foreligger noen rimelig grunn for selger å være uvitende om problematikken.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en opplysningssvikt som er egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7.

Selgers kommentarer til kjøpers reklamasjon er ukjent for nemnda, men selskapet har opplyst at selger er ukjent med forholdet. Slik saken er opplyst for nemnda, kan nemnda ikke se at det er noen plausibel grunn til at ikke selger måtte kjenne til skjeppkreene. Det vises til at kjøper oppdaget kre i boligen på dagen for overtakelse, det store omfanget av skjeppkre som ble funnet i kartleggingsperioden kort tid etter overtakelsen, samt at selger har bodd i boligen siden 2007. Selskapet har anført at kartleggingen av skjeppkreforekomsten er gjort noe tid etter budaksept, og at det da er sannsynlig at omfanget av skjeppkre var mindre i selgers eiertid. Kjøpers bud ble akseptert 22.8.18, og kartleggingen av skjeppkreforekomsten ble foretatt i perioden 10.12.18 til 4.1.19. Kartleggingen ble følgelig foretatt omkring fire måneder etter budaksept. Selv om skjeppkreforekomsten nok har fortsatt å øke fra budaksept og til kartleggingsperioden ble avsluttet, kan ikke nemnda se at dette har nevneverdig betydning for vurderingen av selgers kunnskap gitt det store omfanget av skjeppkre som er funnet i denne saken. Nemnda har følgelig, i likhet med sekretariatet, kommet til at kunnskapskravet er oppfylt, og det er klart at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på kjøpsavtalen. Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har da krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper kan tilkjennes prisavslag for både utbedringskostnader og restlyte. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at tiltak ut over sanering er nødvendig. Sekretariatet tok ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i saneringskostnadene estimert av Mycoteam og Anticimex på omkring kr 65 000 til kr 70 000. Nemnda er enig i dette.

Hva gjelder skjeppkreforekomstens verdimessige betydning, fremholdt sekretariatet følgende:

Når det gjelder skjeppkreforekomstens verdimessige betydning har vi vært adskillig i tvil. Takstmann har anført at skjeppkre medfører en betydelig verdiforringelse. Etter vårt syn fordrer slike høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse, jf. bl.a. FinKN-2019-1023. Etter vår oppfatning er verdivurderingen for lite konkret til at vi kan legge til grunn et verditap i størrelsesordenen takstmannen anfører. (...)

Likevel kan den fremlagte takstrapporten tyde på at opplysninger om skjeppkre kan ha en viss negativ betydning ved et videresalg. Det kan dermed ikke utelukkes at boligen også etter sanering vil ha et visst restlyte av varig karakter. Nyere praksis har gitt uttrykk for at dette må vurderes konkret, og der det foreligger få sikre objektive holdepunkter må vurderingen i all hovedsak bero på skjønn. Slik denne saken er dokumentert må det uansett legges til grunn at det i utgangspunktet er tale om en stor populasjon. En gjenstående populasjon etter dagens moderne saneringsmetoder må imidlertid anses å være begrenset, jf. fremlagte fagkyndigrapporter. Etter en konkret vurdering har vi kommet til at det foreligger et restlyte også etter sanering. Beløpet settes skjønnsmessig og inntas i det samlede prisavslaget.

Etter dette fastsatte sekretariatet prisavslaget til kr 150 000. Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse og konkrete utmåling av prisavslaget.

Kjøper har også krav på erstatning for nødvendige advokatkostnader og utgifter til takst, jf. avhl. § 4-14. Det er fremsatt krav om erstatning på kr 101 894. Nemnda fastsetter beløpet skjønnsmessig til kr 60 000, og det vises i denne forbindelse til at det kun er rapportene fra Mycoteam og O. Skadedyrfirma AS som anses nødvendige for sakens opplysning. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at boligen kan bebos under sanering, og kostnader til alternativt bosted tilkjennes ikke.

Oppsummeringsvis tilkjennes kjøper prisavslag med kr 150 000 og erstatning med kr 60 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).