

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-34

27.1.2020

Protector Forsikring ASA

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

36 år gammel bolig – multimur/fuktskader – skjeggkre – opplysningsplikt om sølvkre? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-13, 4-14 og 4-19.

En rekkehusleilighet i Oppedgård kommune oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.18. Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper insekter på baderommet i underetasjen som kjøper trodde var sølvkre. Utover sommeren 2018 ble kjøper gjort kjent med skjeggkre, og reklamerte til selskapet i slutten av august 2018. Kjøper oppdaget deretter fuktskader i tilknytning til multimur. Ifølge selger var de ukjent med risikoen knyttet til bruken av multimur og multimuren for øvrig. Selger hadde i sin eiertid sett sølvkre på badet, men hadde etter renovering og rensing av sluk ikke sett sølvkre igjen. Kjøper fremsatte krav om heving av kjøpet og erstatning for økonomisk tap i forbindelse med avtalebruddet, og subsidiært prisavslag/erstatning. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til de anførte forholdene, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent for skjeggkre, at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at fuktskadene var påregnelige. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om heving, subsidiært prisavslag/erstatning på til sammen kr 1 526 514, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1982.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Tiltalende enderekkehus med høy standard – 4 soverom – Solrikt – Garasje plass – Meget barnevennlig beliggenhet.

Det er to lekre baderom fra 2010 og 2012, hvorav det største ligger i tilknytning til praktisk vaskerom.

Pent vaskerom i tilknytning til baderommet. Vaskerommet ble pusset opp i 2006.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Blokk oppført i 1982, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Rekkehuset fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

(...)

Grunn og fundamenter – Utendørs

Betong på antatt fast grunn

Normal tid før vedlikehold og av drens system med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskiftning av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Tilstandsvurdering: Dette er ikke vurdert

Begge badene er pusset opp i nyere tid. Badet i 1. etg. er pusset opp i 2010 og badet i u. etg. er pusset opp i 2012. Eier har kvitteringer på arbeidet og materialer. Iflg. eier er begge bad etter våtromsstandard og dette kan dokumenteres med bilder.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1990. I skjemaet ble det opplyst at det var gjort arbeider på bad og krysset av for at dette var utført av "*faglærte- og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*", og det var videre bemerket:

Firmanavn: Privat

Alt arbeide er iht ny våtromstandard og kan dokumenteres med bilder.

På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig og fuktmerker i kjeller hadde selger svart "*nei*", og bemerket:

Vi har sjekket fukt i gulv i kjelleren langs grunnmur i forb med en vannlekkasje fra kjøkkenet som ble en forsikringssak.

Det ble videre opplyst at det ikke var gjort arbeider ved drenering/fuktsikring siste 10 år og bemerket "*Ikke vært behov for slik jobbing*". På spørsmål om kjennskap til om det "*er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen*" hadde selger svart "*nei*" og bemerket "*Ingen slike tilfeller*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 250 000 ved kjøpekontrakt datert 30.8.17, og overtatt av kjøper den 1.2.18.

Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper insekter i underetasjen som de antok var sølvkre. Ifølge kjøper ble ikke dette ansett som unormalt ettersom første etasje var beliggende mot terreng på bakkenivå.

Utover sommeren 2018 ble kjøper kjent med at det var kommet et insekt til Norge av typen skjeggkre, men det ble ikke fattet mistanke om at det var denne arten som tidligere hadde blitt observert i boligen. Den 19.8.18 ble det oppdaget et insekt i stua i boligens hovedetasje. Da insektet ble observert utenfor våtrom og basert på den informasjonen kjøper nå hadde om skjeggkre, ble det kjøpt inn limfeller.

Kjøper reklamerte til selskapet den 26.8.18.

Ifølge kjøper var de først ferdig pakket ut og innflyttet i august, og de begynte deretter å se kre hyppig i hele boligen.

Skadedyrsfirmaet A. ble engasjert. I deres rapport datert 10.10.18 blir det i perioden 30.8.18-28.9.18 dokumentert en fangst på 169 skjeggkre og 320 sølvkre. Skadedyrsfirma A. la til grunn at skjeggkre hadde hatt tilhold i boligen minst 2 år. På bakgrunn av at det også ble funnet store mengder sølvkre mente skadedyrsfirmaet A. at det måtte være fuktproblematikk i boligen.

I rapport fra Mycoteam datert 31.10.18 og 4.12.18 fremgikk:

(Skadedyrsfirmaet A.) har foretatt registrering av aktivitet av skjeggkre i leiligheten. Det ble registrert relativt høy aktivitet av skjeggkre i boligen der 79 % av skjeggkreene ble registrert i underetasjen. Det ble imidlertid også registrert tilsvarende høy aktiviteten av sølvkre der det er angitt at 41 % av sølvkreene ble registrert i vaskerommet i underetasjen. Det ble også registrert høy aktivitet av sølvkre langs med deleveggen i stua i 1. etasje mot naboleilighet. Siden sølvkre kan indikere fukt- og soppskader var det ønske om å foreta en nærmere vurdering av forholdene for årsaken til aktiviteten av sølvkre før man iverksetter tiltak mot insektene.

Det er blitt registrert høy aktivitet av både skjegg- og sølvkre i boligen. Voksne skjeggkre kan tidvis oppholde seg i tørre miljøer på næringssøk, men er avhengig av steder med relativ luftfuktighet over ca 55-60 % for å kunne overleve over tid. Sølvkre er imidlertid i større grad tilknyttet fuktige miljøer for å kunne overleve, selv om voksne individer også her vil kunne søke ut. Den høye aktiviteten av både sølv- og skjeggkre må derfor først og fremst settes i sammenheng med at det er registrert at det er vått i Multi/Elementene både i bakre gipsplate og i bunnsvilla i vaskerommet. Det vil si at det er mikromiljøer i forbindelse med elementene som i kombinasjon med god varme i vaskerom og badrom medfører gode betingelser for begge arter. Aktiviteten av sølvkre kan i hovedsak settes i sammenheng med disse registrerte forhold, men det må forventes at av skjeggkreene i større grad også kan ha opphold tilknyttet andre konstruksjoner.

Den høye forekomsten av sølvkre i stua i 1. etasje langs med deleveggen mot naboenheten kan ikke settes i direkte sammenheng med våte/fuktige Multi/Elementer, men siden det er en relativt åpen veggkonstruksjon mellom enhetene kan dette være et område hvor insektene kan forflytte seg. Det er heller ikke kjent hvordan veggkonstruksjonen er bygget opp og det bør foretas en avdekking av veggens slik at man kan kontrollere om det eventuelt er sprekker eller slisser ned i gulvstøpen hvor det kan være steder med tilstrekkelig luftfuktighet hvor skjeggkre og sølvkre kan oppholde seg og eventuelt rette tiltak inn mot dette.

Fuktverdier/-kvoter i elementene er generelt relativt lave langs med ytterveggene der det var mulig å måle (begrenset omfang på grunn av installasjoner). Dette kan indikere at fuktbelastningen i overgangen gulv og yttervegger per i dag er begrenset til mindre områder og med lav fuktbelastning. Både for å finne ut mer om hvor det skjer fuktinnslag, samt bedre kunnskap omkring årsaker til sølv- og skjeggkreaktiviteten, bør det avdekkes i nedre deler av elementene i vaskerommet og tilstøtende bod på venstre side, samt i deleveggen mot naboenhet. Avhengig av hva som avdekkes, må det mer i detalj foretas en vurdering hvilke videre tiltak som er påkrevd.

Kjøper engasjerte deretter takstmann H., som i sin rapport datert 16.1.19 bl.a. uttalte:

Avvik nr 1: Skjeggkre og sølvkre

Avdekket ved befaring:

Ved min befaring er de 55 limfellene fortsatt plassert rundt i hele boligen. Eier viser meg skjeggkre fanget av fellene. Det fanges omtrent like mange skjeggkre i begge etasjene, men det er noe større fangst i limfellene som ligger nærmest veggens som grenser mot naboen i nord.

Vurdering:

I dag finnes det ikke kjente metoder som kan bekjempe skjeggkre fullstendig, men det finnes metoder som kan få populasjonen ned på et lavt og dermed et akseptabelt nivå. Utfordringen med skjeggkre er at de tar tilhold i hele bygningsstrukturen, og ikke knyttet til noe konkret skadested. I rekkehus/delte boliger vil naboenheterne også ha skjeggkre problem. Dersom ikke nabo også forsøker å bekjempe innsiktene, vil tiltak for å holde skjeggkre på et lavt nivå bli større.

Tiltak:

Det anbefales behandle boligen med Fendona 6 SC, som er et giftmiddel, utført av skadedyr firma. 3-4 ganger det første året, deretter 1-2 ganger pr år. Etter hver behandling settes det ut nye limfeller, for å kartlegge forekomst.

Avvik nr 2: Multimur, fuktproblemer

Avdekket av kjøper:

Det ble i forbindelse med nærmere undersøkelser knyttet til stor sølvkreforekomst avdekket fuktskader/fuktproblemer i tilknytning til multimur (grunnmur). Et saneringsfirma har revet/skåret bort nedre del av veggene på innside grunnmur i u.etg, som omfattes av rommene innredet bod og vaskerom. Baderommet er valgt beholdt.

Avdekket ved befaring:

Ved min befaring er det i to rom synlig at grunnmur er strippet på innside opp ca 1 m opp fra gulvet. Det er synlig en rekke med festebolter i betongveggen, som er typisk for multimur. Pga snø og ny tett terrasse på baksiden av huset, kunne ikke terrengforholdet på baksiden av boligen vurderes ved befaring. Eier har derfor ettersendt foto fra deres terrassebygging fra sommeren 2018, som viser at det er et terreng-fall inn på grunnmuren. Det er ikke synlig grunnmurslast/fuktsikring på grunnmuren over terreng. Terrengfallet her gir

unødvendig stor vannpåkjenning inn mot grunnmuren, noe som er spesielt uheldig med tanke på at dette er en multimur.

Vurdering:

Materialet som har vært skadet (på innsiden av grunnmur) er bortkjørt, men en ser fortsatt rester etter misfagring/råte i bunnsvill som går videre inn til naboen i nord. Bunnsvillen som går inn bak badet, sett fra vaskerommet, ser friskt ut / ikke råtebefengt. En har likevel ikke noen garanti for at det ikke er fuktproblemer også her (bak badet), men dette er det ikke mulig å kartlegge uten først å rive badet.

Tiltak:

Det anbefales å demontere terrassen, grave opp på baksiden av grunnmuren og få etablert ny utvendig fuktsikring / drenering på utsiden av multimuren. Det legges minst 10 cm isolasjon på utsiden av grunnmur, for å kompensere for manglende isolering på innsiden. Terrenget bør ha fall ut fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra boligen, og ikke inn mot grunnmuren som i dag. Bod og vaskerom gjenoppbygges. Det utføres tørk av betongvegg, bod og vaskerom gjenoppbygges når betongkonstruksjon er dokumentert tørr fra håndverker.

KOSTNADSANSLAG

RUNDSUM kr 1 390 000

Kostnadsanslaget er grovt vurdert til kr 1 390 000 inkl. mva. og må sees på som omtrentlig kostnad for utbedring multimur, for sanering/tiltak for å begrense skjeggkre forekomst til et akseptabelt lavt nivå og til et forventet tap som følge av at boligmarkedet vil reagere negativt ved fremtidig salg av bolig med påvist skjeggkre, uavhengig av hvilke tiltak som er igangsatt/pågår, all den tid tiltakene ikke eliminerer skjeggkre forekomsten permanent. Det er ikke tatt stilling til erstatningsspørsmålet.

Kostnadsanslaget må sees på som veiledende og omtrentlig, avvik kan forekomme. Det anbefales å innhente minst 3 tilbud fra håndverksbedrifter og fra skadedyrfirmaer for å få fastslått den reelle kostnaden.

SKJEGGKRE RUNDSUM kr 730 000

Ca 1 til 2 giftbehandlinger pr år, a kr 15 000

Gir årlig kostnad på kr 22 500.

Vi kapitaliserer kr 22 500 med rente 5 %: Rundsum kr 450 000

2 ekstra giftbehandlinger første år, a ca 15 000 Rundsum kr 30 000

For den jevne familie vil kjent forekomst av skjeggkre være en psykologisk utfordring, til ulempe i mange sammenhenger. Kjent forekomst av skjeggkre vil i seg selv være prisdempende i boligmarkedet til tross for behandlinger som settes i verk. Basert på skjønn settes en prisdempende verdi til kr 250 000. Rundsum kr 250 000

MULTIMUR RUNDSUM kr 660 000

Tørking Rundsum kr 10 000

Gjenoppbygging innredet bod: Rundsum kr 70 000

Gjenoppbygging vaskerom: Rundsum kr 130 000

Rive/demontere terrasse, oppgraving, etablering av ny drenering/utvendig fuktsikring, med isolasjon, tilbakefylling, etablering av ny terrasse: Rundsum kr 450 000

Det ble også innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler M. hvor det bl.a. fremgikk:

Standard/øvrige: Boligen holder god standard og ligger i et attraktivt og barnevennlig område på (...) i O. kommune. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og (...) sentrum

(...)

Spesielle forhold: Boligen er angrepet av skjeggkre. Av innhentet informasjon vedr rettssaker om dette er det gitt prisavslag fra 7,7 % til ca 23 % av kjøpesum. Dessverre øker forekomst av skjeggkre såpass at prisavslag fremover nok vil avta. Det antas fra ulike hold at et mer "normalt" prisavslag vil ligge på mellom 5 og 15 % av kjøpesum.

Det opplyses at eier har bedt om en oppdatering av denne verdivurdering. Det har vært minimal endring i prisutvikling siden befaringen 07.11.18 og frem til nå. Vi vil derfor anta at det råder de tilsvarende betraktninger vedr. de spesielle forholdene som gjelder for boligen.

Av den grunn vil vi fortsatt på bakgrunn av eiers opplysninger blant annet om boligareal og tomteareal, besiktigelse av eiendommen, beliggenhet, standard, vår erfaring med salg av tilsvarende eiendommer, dagens marked, forventet etterspørsel samt informasjon om skjeggkre, har eiendomsmeglerfirma F. – prissvurdert eiendommen slik den fremstår nå til:

Meglers prisvurdering: Pluss/minus kr 5 600 000

I e-takst utarbeidet av eiendomsmegler B. fremgikk det bl.a. følgende:

Rekkehus i (...) vei. Boligen består av 4 soverom, delvis åpen stue/kjøkkenløsning, flott mark-terrasse, balkong, entre, innvendig bod, vaskerom og to bad. Eiendommen holder en god standrad med bla. nyere baderom.

Per idag er det spesielt to elementer som trekker eiendommens verdi ned:

Det er ved inspeksjon påvist noe fuktutslag i bunnsvill som bør utbedres.

Det er også påvist markante mengder skjegg og sølv-kre i boligen.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport, servicetilbud og andre forretninger. E-taksten er basert på meglers visuelle observasjoner, boligens tilstand og tidligere salg i nærområdet.

Meglers verdivurdering: kr 5 750 000

Ifølge fremlagte fakturaer har det påløpt kr 52 500 i tiltak utført av firma P., kr 6 280 og kr 2 500 til skadedyrsfirma A., kr 15 036 og kr 6 273 til Mycoteam, kr 4 700 og kr 2 144 og kr 1 206 til advokat, og kr 15 000 til takstfirma B.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra nabo hvor det fremgikk at:

Jeg kan bekrefte at jeg har skjeggkre i mitt hus i (...).

Jeg oppdaget forekomster umiddelbart overtakelse. Rapport fra MycoTeam etter fellefangst bekrefter dette og at forekomsten har vært i huset i minimum 1-2 år. Bestanden er godt etablert med reproduserende bestand. Det er fanget vesentlig med voksne kre.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken i brev av 10.5.19:

I innværende sak opplyser selger at de tidligere har hatt sølvkre. Observasjonene ble gjort på badet i 1. etg og badet i 2. etg. Når det gjelder badet i 1. etg hadde de sett sølvkre før renovering av badet i 2012. Etter at badet ble fullstendig renoveret så de aldri sølvkre i dette området igjen. Når det gjelder badet i 2. etg opplyser selger at de så sølvkre der for 2-3 år siden. Det ble da sprayet av selger med insektmiddel og sluket ble rensset. Etter dette så selgerne aldri noen sølvkre i boligen igjen.

(...)

Det bestrides at selger skal være kjent med risikoen forbundet med bruken av mulitmur og at selger burde ha opplyst om at eventuelt var kjent med at konstruksjonen bestod av mulitelementer. Såfremt man ikke har inngående fagkunnskap om dette er dette heller ikke en opplysning man kan pålegge selger å gi.

I brev av 9.12.19 presiserte selskapet ytterligere om selgers kunnskap:

Selger bestrider å være kjent med at muren er en såkalt "multimur-konstruksjon". Selger bestrider å ha eller å ha hatt bygningskyndig kompetanse som skulle tilsi at han var kjent med dette. Selger har jobbet som ansatt i datafirmaer (...) gjennom 40 år som salgs- og markedsansvarlig. Selger har senere begynt i en jobb for entreprenør med regnskap, tilrettelegging for kjøp og salg av hus, samt innestår for kontrakter. Selger har ingen kompetanse på byggt tekniske forhold.

Selger har i sin eiertid modernisert vaskerommet sammen med badet. De bestrider å ha oppdaget noe fukt eller lukt som tydet på dette den gang. Overflatene på badet ble strippet og det var ingen ting som gjorde at selger reagerte på at det var noe annet enn en vanlig grunnmur. Dette underbygges for øvrig av at overflaten er lik.

Håndverkere som utførte moderniseringsjobben på soverommet tok ned plater på innsiden av vegg og tak. De kommenterte heller ikke noe om dette.

Selger har kun registrert fåtall sølvkre for flere år siden. Etter enkle tiltak ble dette ikke observert igjen. Dette var i flere år før salget av boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at selger måtte være kjent med de anførte forhold både gjennom sin lange botid, utførte oppussingsarbeider og fagkunnskap, og at takstmannen skulle ha bemerket multimur i tilstandsrapporten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller var det samlede avviket så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om heving av kjøpet, samt erstatning for økonomisk tap i forbindelse med avtalebruddet på kr 136 514, jf. avhl. §§ 4-13 og 4-14. Subsidiært har kjøper krevd prisavslag/erstatning på totalt kr 1 526 514, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til forholdene, og at fuktskadene måtte anses som påregnelige på bakgrunn av boligens alder. Hva gjaldt skjeggkre var det uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon vedrørende skjeggkre måtte anses fremmet rettidig, og at mangelskrav knyttet til forholdet dermed ikke var avskåret i medhold av avhl. § 4-19 første ledd, jf. bl.a. FinKN 2019-216. Sekretariatet var videre av den oppfatning at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 både hva gjaldt skjeggkre, jf. LA-2018-144683, og hva gjaldt multimuren, jf. LB-2014-101740. Sekretariatet konkluderte videre med at det samlet sett forelå en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2019-797.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at reklamasjonen ikke er for sent fremsatt, og viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder mangelsforholdet knyttet til multimuren, har selskapet i brev av 9.12.19 tilbakevist at selger har spesiell byggteknisk innsikt som en følge av sitt yrke. Uavhengig av om selger hadde kunnskap om multimuren, mener nemnda at det ikke er dokumentert at selger har hatt kjennskap til risikofaktorene knyttet til muren. Ettersom multimur tidligere ble benyttet som en alminnelig godtatt konstruksjonsmetode, er det for nemnda noe usikkert om det i seg selv kan oppstilles en plikt for en selger til å opplyse om dette. Etter en konkret helhetsvurdering, der det samlede opplysningsbildet er tatt i betraktning, finner nemnda ikke at det foreligger opplysningsvikt fra selgers side på dette punktet.

For så vidt angår skjeggkre, kan nemnda ikke se at det er fremlagt opplysninger som skulle tilsi mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for dette forholdet. Den fremlagte erklæringen fra selgers nabo kan i denne sammenhengen ikke tillegges avgjørende vekt.

Med hensyn til sølvkre, følger av tidligere nemndspraksis at en selger ikke har opplysningsplikt om et mindre omfang av insekter/sølvkre i boligen. I Agder lagmannsretts dom LA-2018-144683 er det riktignok fremholdt at lagmannsretten "*finner det klart at dersom selgerne i sin eiertid hadde*

observert sølvkre/skjeggkre inne i boligen, skulle dette ha vært opplyst i forbindelse med salget". Nemnda deler lagmannsrettens vurdering av at selger har opplysningsplikt om at det er observert *skjeggkre* i boligen. Dersom selger har observert *insekter eller sølvkre* uten at det er holdepunkter for at omfanget er nevneverdig stort, og/eller det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det kunne være skjeggkre eller et annet skadedyr, er imidlertid nemnda av den oppfatning at det ikke nødvendigvis foreligger en opplysningsplikt om dette. Det må derfor foretas en helt konkret vurdering av omfang og hyppighet for så vidt gjelder selgers observasjoner av sølvkre.

Selger har i dette tilfellet opplyst at han kun har registrert sølvkre for flere år siden. Etter enkle tiltak ble dette ikke observert igjen. Nemnda finner at det observerte omfanget er såpass lite og dessuten så langt tilbake i tid at det heller ikke foreligger noen opplysningssvikt på dette punktet.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har konkludert med at vilkåret i bestemmelsen er oppfylt og bl.a. vist til følgende:

Vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. I lovens forarbeider er det påpekt at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med må være "utvilsomt", jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså ikke tilstrekkelig at eiendommen er i dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, den må være i vesentlig dårligere stand.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må overstige 5-6 % av kjøpesummen før manglene kan regnes som vesentlige. Slik saken er dokumentert finner vi å legge til grunn at bestemmelsens kvantitative side er oppfylt.

Hva angår bestemmelsens kvalitative side vil vi vise til at skjeggkre er egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Multimur er en uheldig konstruksjonstype som etter vår erfaring innehar en forhøyet risiko for skjulte skader. Etter sekretariatets vurdering er derfor det kvalitative momentet oppfylt. Se til sml. LA-2018-144683 og FinKN-2019-528.

Slik saken er dokumentert er vår vurdering at det foreligger en vesentlig mangel i medhold av avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av det kvalitative momentet i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har imidlertid vært i tvil når det gjelder det kvantitative momentet i vesentlighetsvurderingen. Flere av kostnadene som er oppført i rapport av 16.1.19 fra takstmann H. for så vidt gjelder multimuren, må etter nemndas oppfatning holdes utenfor vesentlighetsvurderingen. De sentrale kostnadene knyttet til det aktuelle mangelsforholdet er etter nemndas syn tørking (kr 10 000), gjenoppbygging innredet bod (kr 70 000) og gjenoppbygging av vaskerom (kr 130 000). Til sammen utgjør dette kr 210 000. Kostnader til drenering må det i det alt vesentlige ses bort ifra, all den tid utgiftene forbundet med dette måtte anses påregnelig for denne eiendommen. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse av fuktproblematikken under prisavslaget, som nemnda tiltrer.

Når det gjelder skjeggkre, mener nemnda det i mindre grad kan legges bevismessig vekt på de fremlagte meglervurderingene fra megler B. og megler M. Begge meglerne mener skjeggkre i boligen utgjør et tap på omkring 7-8 % av salgssummen, men uten å gå nærmere inn på relevante referansesalg eller betydningen av sanering for denne eiendommen. Det fremgår av nemndas praksis at en beregning av varig verditap bør ta utgangspunkt i det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak i den konkrete boligen. Nemnda mener likevel en opplysning om tidligere forekomst av skjeggkre vil kunne medføre et visst verditap for kjøper av

varig karakter i denne saken. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at man anser dokumentert et varig restlyte grunnet skjeggkre på ca. kr 100 000.

Nemnda peker videre på at saneringskostnader første året er blitt dekket under en annen forsikring. Det følger av praksis at fremtidige saneringskostnader i begrenset grad kan tas i betraktning, all den tid det er en rekke usikkerhetsfaktorer knyttet til om kostnadene i det hele tatt vil påløpe.

Nemnda har som nevnt vært i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til at det i tilstrekkelig grad er godtgjort slike relevante kostnader og tap at også det kvantitative vilkåret er oppfylt. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har vurdert om det etter dette er grunnlag for heving i saken etter avhl. § 4-13, men har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessig dokumentasjon for at vilkårene for dette er oppfylt. Nemnda viser på dette punkt til sekretariatets vurdering, som tiltres.

Når det gjelder prisavslag etter avhl. § 4-12, har sekretariatet bl.a. vist til følgende i sin drøftelse av de ulike postene:

Hva angår fuktskadene i kjelleren forstår vi det slik at det er nødvendig med oppgraderingsarbeider av utvendig fuktsikring og innvendige følgeskader. I utmålingen må det hensyntas at fuktsikringen var fra byggeåret og at restlevetiden allerede på salgstidspunktet var begrenset. Iht. nemndas praksis må det følgelig gjøres et betydelig fradrag ved utmålingen begrunnet i de oppgraderinger kjøper vil få etter utbedringen. Fremlagte estimat er lite spesifisert og utmålingen må dermed bero på skjønn. Se til sml. FinKN-2014-442, FinKN-2015-066 og FinKN-2018-943. Da det ikke er påberopt av partene, tas det ikke hensyn til om deler av kostnadene dekkes av f.eks. sameiet eller andre forsikringsordninger.

(...)

I denne saken får kjøper dekket sanering det første året. Kjøper har videre påberopt at det vil være nødvendig med etterbehandling, men dette må etter vårt syn begrense seg til påløpte eller nært forestående kostnader. Beløpet settes skjønnsmessig. Se til sml. LA-2018-144683 og FinKN-2019-526. Videre har kjøper krevd dekket kostnader til avdekking av mangelen og bistand av fagkyndige. Dette er relevante poster, og inntas i det samlede prisavslaget. Se til sml. FinKN-2015-205 og FinKN-2015-275.

Hva angår skjeggkreforekomstens verdimessige betydning vil vi bemerke at vi har funnet vurderingen særs vanskelig.

(...)

Selv om bevisbildet fremstår noe uklart har samtidig kjøper fremlagt flere takst- og meglervurderinger som kan tyde på at opplysninger om skjeggkre vil ha negativ betydning ved et videresalg. Ovennevnte usikkerheter må dermed hensyntas i utmålingen, og i tråd med nemndas praksis kan det være grunnlag for å utmåle et prisavslag begrunnet i et varig restlyte selv om det er fremlagt "få sikre holdepunkter i vurderingen". Se bl.a. FinKN-2018-693, FinKN-2019-798, og FinKN-2019-797. Etter en konkret vurdering har vi kommet til at det også etter sanering vil foreligge et visst gjenstående restlyte. Beløpet settes skjønnsmessig og inntas i det samlede prisavslaget.

Nemnda slutter seg til disse vurderingene, men finner for sin del at et lavere beløp må legges til grunn for så vidt gjelder varig verditap grunnet skjeggkre. På bakgrunn av fremlagte meglervurderinger finner nemnda som nevnt at det i høyden er tale om mer enn kr 100 000. Samlet tilkjennes etter dette et skjønnsmessig prisavslag fastsatt til kr 400 000.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og dette tilkjennes i tråd med forsinkelsesrenteloven § 2. Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

