

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-35

27.1.2020

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Vennesla kommune oppført i 1992 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.18. Etter budaksept, men før overtakelsen, oppdaget selger skjeggkre i boligen. Skadedyrfirma ble engasjert, og det ble dokumentert totalt 103 skjeggkre. Selgers bygningsforsikring dekket saneringskostnadene. Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler som la til grunn at skjeggkre utgjorde et verditap ved boligen på om lag kr 400 000. Kjøper anførte at verditapet og forholdets karakter tilsa at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort et verditap som medførte at avviket var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000, samt erstatning for betalt dokumentavgift, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1992. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Det ble ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.9.18, og boligen ble overtatt av kjøper den 30.11.18.

Etter budaksept, men før overtakelsen, oppdaget selger skjeggkre i boligen. Selger engasjerte Anticimex som i sin rapport datert 13.11.18 dokumenterte funn av totalt 103 skjeggkre. Selgers bygningsforsikring dekket sanering.

Kjøper engasjerte etter overtakelsen eiendomsmegler F. som i uttalelser av 1.2.19 og 22.8.19 bemerket:

Undertegnede har tidligere vurdert andre eiendommers verdiminus som følge av funn av skjeggkre. Det er i denne konkrete vurderingen benyttet den tilgang undertegnede har hatt til analyserapporter og inspeksjonsnotater utført av selskapet Mycoteam som faglig støtte hva gjelder artens biologi spesielt, og de metoder for kartlegging og håndtering, herunder kostnadsoverslag for slik håndtering. Undertegnede gjennomførte befaringsav objektet den 18.01.19 med det hovedformål å foreta en utspørring av kjøperen i forhold til kjøpers opplevelse av det å bo med en etablert skjeggkrebestand i objektet. Undertegnede gjorde også en konkret vurdering av selve eiendommen med tanke på om objektet måtte anses som et knapphetsgode, eller har spesielle egenskaper ved som kan karakteriseres som et særpreg i det lokale eiendomsmarkedet.

Konklusjon:

Selgers informasjonsplikt om skjevgkre medfører at undertegnede ikke kan se andre virkemidler for å kompensere for denne negative informasjonen på, enn å benytte prisvirkemidlet. Selv om det ikke er nå etter hvert ikke er uvanlig med skjevgkre i boliger, er det få kjente tilfeller i dette området, og undertegnede har vurdert det slik at det ikke er påregnelig.

Prisavslaget er tiltenkt å kompensere for de forventende saneringstiltak og etterbehandlinger og det faktum at det er tilnærmet umulig å utrydde skjevgkre i boliger med stenderkonstruksjon og etasjeskiller i tre. Dette gir et godt habitat for skjevgkre.

Det må etableres et prisnivå på eiendommen som gjør at publikum tiltrekkes eiendommen fremfor andre tilsvarende objekter i nærområdet. Den vanskelige og høyst usikre antagelsen er hvilken pris skal settes på eiendommen for at den blir foretrukket av interessentene og til sist kjøperen.

De indikasjoner som foreligger tyder på at bestanden pt. er meget stor. I samtale med kjøper etableres et inntrykk av at det er ofte observasjoner og en troverdig negativ psykologisk effekt på den opplevde bokkvaliteten på befaringstidspunktet. De sakene som har vært gjenstand for rettsmekling og dom er erfaringstall fra eierskifteforsikringselskapene at verdiminuset kan utgjøre mellom 10-20 % av eiendommens verdi.

Med de ovennevnte vurderingene og etter beste skjønn vil undertegnede anta at prisreduksjonen som følge av funn av skjevgkre utgjør kr 400 000 (13,8 % av eiendommens verdi)

En prisantydning på kr 2 500 000 forventes å kompensere for den ulempen informasjon om skjevgkre forventes å utgjøre for objektets etterspørsel.

Det er avgjørende at man her legger til grunn den kunnskap man hadde i 2018 og ikke dagens kunnskap og saneringsmetoder.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at det er sannsynliggjort betydelige utbedringskostnader og verdiforringelse som medførte at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 400 000, samt krav om erstatning på bakgrunn av for mye betalt dokumentavgift, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at saneringskostnader ble dekket av selgers bygningsforsikring, og at det ikke var sannsynliggjort et verditap som skulle tilsi at avviket var vesentlig, avhl. § 3-9 andre pkt. Saken var uansett ikke egnet for behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skjevgkre.

Når det gjelder det kvalitative kriteriet i vesentlighetsvilkåret er nemnda enig med sekretariatet i at omfanget av skjevgkre er såpass omfattende at dette må anses oppfylt. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Med hensyn til det kvantitative kriteriet i vesentlighetsbestemmelsen, har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder den kvantitative vurderingen har nemnda påpekt at det må foretas en konkret vurdering av om det er tilstrekkelig dokumentert at den aktuelle boligen har et verdiminus. Etter vårt syn innehar fremlagt verdivurdering noen uklarheter, men vi har samtidig kommet til at det i denne saken er sannsynliggjort et verdiminus som er tilstrekkelig stort til å oppfylle bestemmelsens kvantitative side. Uklarhetene i

vurderingen vil hensyntas under utmålingen. Se til sml. FinKN-2018-693, FinKN-2019-798, og FinKN-2019-797.

Det er deretter utmålt et skjønnsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 150 000.

Nemnda viser til at den fremlagte meglervurderingen legger til grunn en antatt prisreduksjon grunnet skjeggkre på kr 400 000, dvs. 13,8 % av kjøpesummen. Nemnda kan imidlertid ikke se at vurderingen i tilstrekkelig grad inneholder noen begrunnelse for et såpass høyt beløp.

Referansesalg er i liten grad omtalt, og det er heller ikke redegjort for noen konkret vurdering av hva sanering kan bety for den aktuelle bestanden av skjeggkre i denne boligen. Når det gjelder meglers henvisning til erfaringstall fra dommer og rettsmekling, mener nemnda det er uheldig at beregningen av varig verditap knyttes til en generell antakelse om hva som er gjeldende rettspraksis. Samlet sett finner nemnda at det ikke er dokumentert noe varig verditap for denne boligen i den størrelsesorden megler har lagt til grunn. Nemnda mener videre det beløp sekretariatet har lagt til grunn for sitt prisavslag – kr 150 000 – også er for høyt. Nemnda er ikke uenig i meglers vurdering av at en opplysning om tidligere forekomst av skjeggkre i det minste vil medføre et visst verditap for kjøper av varig karakter, men nemnda mener dette beløpet uansett ligger under den terskel Høyesterett har oppstilt for det kvantitative elementet etter avhl. § 3-9 annet punktum. Det anses derfor ikke nødvendig for nemnda å gå nærmere inn på den konkrete størrelsen av dette beløpet. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingenes 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger ikke i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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

