

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-392

3.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – utbygging av riksvei – ikke dokumentert verdiminus – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En 4-roms leilighet fra 2012 i Kristiansand ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper den 23.11.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, at sameiet var i en pågående reklamasjonssak mot utbygger, og at det skulle bygges ut en riksvei i området. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at det samlet sett forelå en vesentlig mangel. Selger påtok seg å dekke kjøpers kostnader ved reklamasjonssaken, men selskapet avviste ansvar for skjeggkre og riksveien. Selskapet viste til at selger var ukjent med forholdene, og at det ikke var dokumentert at det forelå et vesentlig avvik fra det forventbare. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 476 185.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet oppført i 2012.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 2013. På spørsmål om kjennskap til "*skadedyr*" som f.eks. "*skjeggkre*" i boligen hadde selger svart "*nei*". Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger om de forhold saken gjelder.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt datert 3.9.18, og overtatt av kjøper den 23.11.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Anticimex ble da engasjert for å utføre tiltak.

Senere ble også Mycoteam engasjert, og fra deres rapport hitsettes

Limfellebruken er ikke helt i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 43 feller i forhold til vår anbefaling på 47 feller. Eksponeringstiden var 45 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Ved vurdering av skadebildet tar vi hensyn til det aktuelle antall limfeller og eksponeringstid. Vi regner derfor med at fangstresultatet er relativt representativt for skadebildet. Analysene har vist at det var 89 % nymfer og 11 % voksne individer. Det er funnet 32 skjeggkre på opptil 5 mm (69 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 10 skjeggkre på 5-10 mm (21 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det 5 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 der det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

Den klare forekomsten av nymfer i varierende størrelse samt voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Basert på fangstresultatet vurderer vi at skjeggkreene har vært til stede i minst 1,5-2 år. Hvor rask en konkret utvikling kan ha vært er avhengig av de mikroklimatiske forholdene. Før disse er kjent i det konkrete tilfellet tar vi et utgangspunkt i at det har vært gode utviklingsmuligheter for å illustrere hvor raskt det kan ha gått. Ved mer ugunstige forhold kan det imidlertid ha vært en klart langsommere utvikling av både enkeltindivider og hele populasjonen.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var F_i lik 10. Dette tilsvarer en middels stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at skjeggkreene holder til i deler av leiligheten. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i enkelte områder og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

En skissert gjennomføring som denne vil da komme på ca. kr 17 000 pluss mva.

Når en mikroklimatisk undersøkelse er gjennomført kan man vurdere hvilke bygningsmessige tiltak som kan gjennomføres for å oppnå en permanent tørr og skadefri konstruksjon. Uten detaljkunnskap om den aktuelle bygningen, kan vi imidlertid foreløpig kun gi et estimat av aktuelle kostnader for videre avklaring av aktuelle tiltak. Basert på vår erfaring fra andre, tilsvarende tilfeller ser vi at kostnadene for fuktsikring av en støpt gulvflate på 80-100 m² kan komme på ca. kr 200 000 pluss mva.

Kjøper har fremlagt faktura fra Mycoteam på hhv. Kr 8 840 og kr 345.

Kjøper ble også kjent med at sameiet var i en pågående reklamasjonssak mot utbygger. Ifølge kjøper utgjorde seksjonens andel av utbedringskostnadene knyttet til reklamasjonssaken kr 27 000.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeggkre. Hva angikk sameiets reklamasjonssak uttalte selger:

Dersom utbygger ikke utbedrer eller dekker kostnadene ved dette, så er avtalen at jeg dekker eierseksjonens andel av dette oppad begrenset til kr 27 000. Men jeg har p.t ikke mottatt noen faktura.

Kjøper ble på årsmøtet 3.4.19 kjent med at det skulle bygges ut en riksvei i området.

Det ble innhentet en ny verdivurdering av eiendommen hvor det ble lagt til grunn en markedsverdi på kr 2,9 mill. I vurderingen ble det bemerkt at *"Det er regulert ny vei til K. Hva dette har å si for leiligheten når veien er ferdig, anbefaler jeg å ta en ny vurdering da"*.

Kjøper har i hovedsak anført at de påreklamerte forhold utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med de anførte forholdene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 476 185, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste til at selger var ukjent med forholdene, og at det ikke var dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerkt at saken var mangelfullt dokumentert, og fant etter en konkret vurdering ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Når det gjelder spørsmål om tilbakehold av opplysninger om skjeggkre i leiligheten, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt om dette forholdet. Nemnda er enig i dette, og viser på dette punkt til sekretariatets begrunnelse.

For så vidt gjelder utbyggingen av riksveien, er dokumentasjonen for nemnda noe uklar. Nemnda har fått seg forelagt et planprogram datert 1.2.17 fra Kristiansand kommune, men det er vanskelig for nemnda å vurdere om selger hadde positiv kjennskap til dette. At styret i sameiet behandlet dette i 2018, jf. den fremlagte saksoversikten, innebærer ikke uten videre at også selger var kjent med dette. Kjennskap til selve sakstittelen medfører heller ikke at kunnskap om innholdet i saken er dokumentert.

Nemnda mener videre det er usikkert hva status for reguleringsplanen var på salgstidspunktet. Basert på den fremlagte fremdriftsplanen fra Statens Vegvesen, synes det i alle på det rene at reguleringsplanen ikke var endelig vedtatt av kommunen på overtakelsestidspunktet, 23.11.18. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den fremlagte informasjonen på dette punktet fremstår fragmentarisk og uoversiktlig. Nemnda kan heller ikke gå inn i rene troverdighetsvurderinger knyttet til påstander om selgers kunnskap om den aktuelle reguleringsplanen. Nemnda ser ikke bort fra at det i dette tilfellet er tale om opplysninger kjøper kunne forvente å få, men kan ikke se at dokumentene som til nå er fremlagt i saken innebærer at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen reiser for det første spørsmål om kjøper har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på et varig restlyte grunnet skjeggkre. I klagen er det anført å foreligge et varig verditap på ca. kr 150 000.

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.

Det er for nemnda uklart om sanering er utført i denne leiligheten, all den tid kjøper ikke har gitt klare opplysninger om akkurat dette. Samtidig har selskapet etterspurt informasjon om dette, uten at nemnda kan se at dette har blitt besvart. I mangel av andre holdepunkter må nemnda dermed foreta vurderingen basert på at sanering ikke er gjennomført. Nemnda kan videre ikke se at kjøper har fremlagt vurdering fra takstmann, megler eller annen fagperson om det varige verditapet for denne leiligheten. En generell påstand om at verditap foreligger fordi skjeggkre ikke lar seg bekjempe, samt henvisninger til enkelte referansesalg kan i denne sammenheng ikke være tilstrekkelig. Samlet sett finner nemnda at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort et varig verditap av en slik størrelse at det innebærer at det kvantitative elementet er oppfylt.

Nemnda finner i denne sammenheng det heller ikke sannsynliggjort at det er påkrevd med ombyggingstiltak i den størrelsesorden kjøper har anført. Så lenge nemnda ikke har fått opplysninger om effekten av sanering i denne saken, kan det vanskelig legges til grunn at fuktsikring for kr 250 000 må foretas. Særlig må dette gjelde når det kartlagte omfanget av skjeggkre synes å være middels – både i antallet og basert på felleindeksen.

Nemnda finner etter dette at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og anser det heller ikke påkrevd å gå nærmere inn på det kvalitative elementet. Som

Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det 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, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).