

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-488

2.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – verdiminus? – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12

En leilighet i Ålesund oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 1 942 000 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 14.1.19. Etter overtakelsen oppdaget kjøper kre i boligen. Fagkyndige ble engasjert og det ble avdekket en middels stor skjeggkrepopulasjon i boligen. Ifølge meglervurderinger kjøper innhentet medførte skjeggkreene en betydelig forringelse av leilighetens markedsverdi. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger var ukjent med skjeggkre, samt at det ikke var sannsynliggjort en verdiforringelse som tilsa at avviket var vesentlig. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 200 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en leilighet på 68 kvm oppført i 1977.

I prospektet ble det gitt følgende beskrivelse av boligen:

Innbydende og tiltalende leilighet, som har fått nytt bad og kjøkken de siste årene. Leiligheten fremstår med god standard, og overflater i form av nytt gulv og litt maling av vegger har blitt de seneste årene.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011, og i skjemaet opplyste selger å være ukjent med skadedyr i boligen.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 1 625 000, med tillegg av andel fellesgjeld på kr 317 000, ved kjøpekontrakt datert 2.11.19. Overtakelsen fant sted 14.1.19.

Kort tid etter overtakelsen observerte kjøper kre i boligen. Mycoteam ble engasjert, og i deres rapport av 29.5.19 ble det dokumentert en middels stor bestand av skjeggkre som hadde hatt tilhold i leiligheten før kjøpers eiertid, og utbedringskostnadene ble satt til kr 40 000 eks. mva. Fellesindeksen ble vurdert til Fi 12.

Kjøper fremla en e-post fra eiendomsmegler W. av 21.6.19, hvor boligens verdiminus som en følge av skjeggkre ble anslått til kr 150 000.

Kjøper fremla videre en verdivurdering fra eiendomsmegler B. datert 2.12.19:

Undertegnede har i år vært megler på to salg der det var opplyst i salgsoppgaven at det var skjeggkre, den ene boligen ble solgt for kr. 50.000,- under prisantydning (leilighet i første etasje på 77 kvm BRA), og den andre ble solgt for kr. 200.000,- over prisantydning (leilighet i andre etasje på 79 kvm BRA). Det var også en potensiell budgiver som avsto fra å legge inn bud bl.a. grunnet skjeggkre på boligen som ble solgt for kr. 200.000,- over prisantydning. Undertegnede har også vært i kontakt med lokal takstmann i forbindelse med

salg av de nevnte leilighetene, med spørsmål til takstmann om hva en opplysning om at det er skjeeggkre i boligen vil gjøre med taksert markedsverdi av bolig. Takstmann uttaler at det ikke påvirker taksten, da det er usikkert om det er verdiminus og i tilfelle hva konkret et slikt minus vil være.

Etter vårt syn vil man risikere at man mister potensielle budgivere ved salg av en bolig der det er opplyst om forekomst av skjeeggkre.

Vi har således skjønnsmessig vurdert verdiminus til kr. 100.000,- med tillegg for kostnader tilknyttet sanering.

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjeeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 200 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant verken grunnlag for en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det etter overtakelsen er oppdaget skjeeggkre i boligen. Nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt i denne saken. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet, legger nemnda til grunn at saneringskostnadene utgjør kr 40 000 pluss mva., slik det fremgår av Mycoteams rapport. Det springende punktet blir om det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjeeggkre av en slik størrelse at vesentlighetsterskelen samlet sett må anses oppfylt.

Nemnda har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen er det restlytet som eventuelt 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 skjeeggkre 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 vises i denne forbindelse til at leiligheten ligger i første etasje i et leilighetskompleks, noe som kompliserer saneringsprosessen.

Megler W. sin vurdering i denne saken er forholdsvis generell, og hans anslag om en verdireduksjon på kr 150 000 er så vidt høyt sett i lys av boligens kjøpesum at det krever en grundigere begrunnelse enn det som fremgår av vurderingen. Megleren har heller ikke vært på befaring i boligen, og det fremgår ikke om han har lokalkunnskap til området.

Megler B. har vært på befaring i boligen, og det er også opplyst at han har god kjennskap til det lokale boligmarkedet. Han anslår at boligen har en verdireduksjon på kr 100 000, men vurderingen er etter nemndas skjønn noe knapp. Det er også opplysninger i hans vurdering som kan trekke i retning av at det ikke nødvendigvis foreligger et verdiminus.

Nemnda har på bakgrunn av sakens dokumenter kommet til at det foreligger et varig verditap av en slik størrelse at man samlet sett er over vesentlighetsterskelen i denne saken. Slik nemnda ser det, vil en opplysning om skjeggkre i boligen innebære et visst varig verditap, dog slik at det ligger lavere enn det begge meglerne skjønnsmessig har anslått. Sammen med øvrige utbedringskostnader finner nemnda likevel at man overstiger terskelen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, må det foretas en konkret skjønnsmessig vurdering, jf. også FinKN-2020-190. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 inkludert saneringskostnadene, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).