

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-559

17.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

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

En leilighet i Tysvær kommune oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 2,175 mill., og overtatt av kjøper den 6.12.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre. Det ble igangsatt kartlegging som avdekket en "*stor skjeggkrepopulasjon*". Kjøper engasjerte også to eiendomsmeglere som la til grunn at skjeggkre påførte boligen en stor verdiforringelse. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at verditapet tilsa at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper forsøkte også å videreselge leiligheten. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det heller ikke var sannsynliggjort et vesentlig verditap. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 476 750 og erstatning for dokumentert tap.

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 3-roms leilighet på 90 kvm oppført i 2010. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "*velholdt og lettstelt selveierleilighet*".

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 175 000, og overtatt av kjøper den 6.12.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget skjeggkre, og Mycoteam dokumenterte i rapport av 25.4.19 en populasjon som hadde vært til stede i boligen i 1,5-2 år og en felleindeks på Fi 34 som tilsvarte en "*stor skjeggkrepopulasjon*". Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 73 750 inkl. mva.

Kjøper fremla en verdivurdering fra eiendomsmegler V. i e-post av 3.6.19:

Selv om skjeggkre ikke nødvendigvis gjør store skader på boligen, vil dette utvilsomt være svært prisdempende i en salgssituasjon. Sannsynligvis vil det være vanskelig å finne en kjøper på markedet som er interessert i å kjøpe en bolig med "skadedyr" som man pr. i dag ikke blir kvitt. Det er også vanskelig å prissette en slik reklamasjon ettersom man har få referanser å forholde seg til. Her vil også lokale markedsvariasjoner spille inn. I et marked hvor kjøperne er i overtall, vil det være mindre prisdempende enn i et marked som er på Haugalandet nå. På Haugalandet er det et rekord stort utbud av eiendommer som ligger for salg og kjøperne har dermed mange valgmuligheter. Derfor vil også en bolig med skjeggkre være mye mindre attraktiv når kjøperne har flere valgmuligheter. Jeg vil anta at man minimum vil se en prisreduksjon på 20 %, og noen tilfeller enda mer.

Kjøper innhentet også en verdivurdering fra eiendomsmegler M. av 19.9.19:

Viser til mailkorrespondanse samt oversendt dokumentasjon i sakens anledning og har den 05.09.19 befart overnevnte eiendom sammen med eier.

(...)

Det er snakk om en leilighet i en firemannsbolig, så skadebegrensning kan bli utfordrende om det viser seg at det er skjeggkre i hele bygget.

I vurderingen kommer det frem at skadereduserende tiltak er utført, men at det fortsatt er skjeggkre i den aktuelle leiligheten, men dog i et begrenset omfang.

(...)

Siden skjeggkre er forholdsvis nytt i Norge og at det har vært vanskelig å utrydde vil vi legge til grunn at en del interessenter ville gjort nærmere undersøkelser rundt skjeggkre i forkant for budgivningen. Noen ville nok avstått fra å by på leiligheten mens andre interessenter hadde lagt inn et lavere bud. Men på grunn av økende kunnskap om utbredelsen av skjeggkre og nye saneringsmetoder vil det være lettere for noen potensielle kjøpere og akseptere at det er skjeggkre i leiligheten. Vil også poengtere at det er flere leiligheter av samme type i området som kan gjøre at potensielle kjøpere vil ha mer å velge i, slik at leiligheten med skjeggkre fort kan bli uaktuell for noen kjøpere.

Ut fra ovennevnte mener vi at eiendommen har en verdiforringelse på 8-10 % pga forekomst av skjeggkre.

I kommentar til selskapet skal selger bl.a. ha uttalt følgende:

Viser til samtale over telefon hvor jeg bekreftet at jeg ikke har hatt kjennskap til at det skal ha forekommet skjeggkre i leilighet.

Hadde som fortalt en dialog med en av mine naboer som skal ha hatt noe sølvkre (skjeggkre?) i sin leilighet. Det kom ikke ut fra samtalen om dette var sølv eller skjeggkre da jeg bekreftet at jeg ikke hadde sett noe hos meg. Vi satte i egen regi ut feller i flere uker før vi la leilighet ut til salg uten funn av noe som helst, dette informerte vi megler om i salgsprosessen. Det virker derfor rart på meg at det kan være et så stort omfang som er rapportert i reklamasjon uten at jeg har hatt noen plager med det.

Har det siste året benyttet leilighet veldig begrenset da jeg holder meg mye på Østlandet. Vi foretok derimot husvask og utflytting av alle møbler i løpet av sommer og høst uten at vi har merket oss noe.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 476 750, samt erstatning for kostnader til juridisk bistand, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Av beløpet utgjorde kr 435 000 antatt verditap, kr 10 875 for mye betalt dokumentavgift og kr 20 000 utgifter til Mycoteam og meglervurderinger.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller var sannsynliggjort et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjent til skjeggkre. Selskapet viste videre til at kjøper ikke hadde fremlagt dokumentasjon på utførte saneringstiltak, og at det dermed ikke var mulig å vurdere et eventuelt restlyte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. I utmålingen ble det lagt til grunn dokumenterte saneringskostnader og et skjønsmessig utmålt restlyte på til sammen kr 125 000, jf. avhl. § 4-12. Se tilsvarende i bl.a. FinKN-2019-797, FinKN-2019-886, FinKN-2020-190, og FinKN-2020-488.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres.

Med hensyn om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I denne saken er omfanget av skjeggkre betydelig, og kartleggingen som ble foretatt kort tid etter overtakelsen må anses dekkende for boligens tilstand ved overtakelsen. Det må også vektlegges at det er tale om en nyere leilighet uten risikoopplysninger knyttet til de anførte forhold. Skjeggkre i seg selv er egnet til å skape ubehag og medfører en viss usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. I tråd med retts- og nemndspraksis er vi av den oppfatning at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt. Se til sml. LA-2018-144683 og FinKN-2019-528.

Hva angår bestemmelsens kvantitative side har vi vektlagt utbedringskostnadene estimert av Mycoteam, kostnader til taksering/kartlegging, samt et skjønnsmessig anslått restlyte. (...) Etter en konkret vurdering har vi dermed kommet til at bestemmelsens kvantitative side er oppfylt.

Det springende punktet er etter nemndas syn om det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjeggkre som sammen med saneringskostnader innebærer at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

I dette tilfellet er samlede utgifter til saneringstiltak angitt til kr 73 750. Nemnda har i nyere praksis lagt til grunn at utgangspunktet for vurderingen av varig verditap er det verditap/restlyte som ev. gjenstår etter at alle rimelige saneringstiltak er utført. I den grad sanering ikke er utført, eller det mangler opplysninger om dette, 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. Nemnda kan likevel ikke se at sanering er et absolutt vilkår for å kunne vurdere restlyte, slik selskapet har anført. Nemnda kan heller ikke se lagmannsretten i LA-2018-144683 har lagt til grunn en slik tolking av avhl. § 3-9 andre punktum. Det må i stedet foretas en helt konkret vurdering, der manglende informasjon om status for sanering vil kunne være et bevismoment som taler mot et sannsynliggjort restlyte.

Under enhver omstendighet oppfatter nemnda at det i denne saken rent faktisk er gjennomført sanering, dog uten at man har lyktes i å bekjempe skjeggkre-bestanden fullt ut. I megler M.s verdivurdering av 19.9.19 heter det således:

I vurderingen kommer det frem at skadereduserende tiltak er utført, men at det fortsatt er skjeggkre i den aktuelle leiligheten, men dog i et begrenset omfang.

Sekretariatet har gjennom et samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 125 000 i denne saken beregnet et varig verditap/restlyte til ca. kr 50 000. På bakgrunn av bl.a. den fremlagte dokumentasjon om skjeggkre i boligen og de to meglervurderingene, finner nemnda å kunne tiltre dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).