

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-577

11.8.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Oslo oppført i 1996 ble solgt "som den er" for kr 10,75 mill., og overtatt av kjøper den 18.12.18. Ifølge salgsoppgaven hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret, og selger hadde i egenerklæringsskjemaet avkreftet kjennskap til skjeggkre i boligen. I perioden mellom budaksept og overtakelse meldte selger om observasjoner av kre, og selger engasjerte egen bygningsforsikring som bekostet sanering av skjeggkre. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten ved salget, samt at skjeggkre medførte en betydelig verdiforringelse som gjorde at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar. Det ble bl.a. vist til at selger først ble oppmerksom på skjeggkre etter budaksept og at opplysningsplikten dermed var overholdt, og at det uansett ikke var dokumentert et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 830 000, og erstatning på kr 12 575, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Oslo på 210 kvm oppført i 1996. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med bl.a. prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår, og selger avkreftet videre kjennskap til skjeggkre i boligen. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 750 000 ved kjøpekontrakt datert 6.9.18, og overtatt av kjøper den 18.12.18.

Etter budaksept, men før overtakelsen, skal det ifølge selger ha blitt oppdaget skjeggkre i boligen. Selger meldte forholdet inn til sin bygningsforsikring. Kartlegging og sanering ble dermed igangsatt. Selgers forsikring dekket bekjempelse mot en egenandel.

Ifølge rapport fra O. Skadedyrkontroll etter kartlegging i perioden 10.12.18-25.1.19 var det tale om en 2-3 år gammel skjeggkre-forekomst, og det ble totalt fanget 96 skjeggkre. 75 av de fangede kreene var små nymfer under 5 mm.

Ved ny kartlegging etter sanering i perioden 20.2.19-20.3.19 ble det fanget totalt 6 kre som indikerte en felleindeks på Fi 1,22, og det ble ikke ansett nødvendig med videre fagkyndig bistand

da kjøper kunne benytte limfeller på egenhånd. Ifølge telleskjemaet besto fangsten av 5 nymfer under 5 mm og et mellomvoksente kre på mellom 5-10 mm.

Det ble etter bekjempelse innhentet en rapport fra takstingeniør E. som la til grunn fremtidige kostnader til skadebegrensende tiltak på kr 30 000, samt at en opplysning om skjeggkre ville ha en verdireduserende effekt som skjønnsmessig ble anslått til kr 800 000.

Det ble også fremlagt uttalelser og dokumentasjon knyttet til et annet boligsalg i området hvor det var funnet skjeggkre.

Ifølge selskapets tilbakemeldinger i saken oppdaget selger første gang skjeggkre i boligen i tiden mellom kontrakt og overtakelse. Det var selger som varslet kjøper om forholdene og engasjerte bygningsforsikringen for bekjempelse.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger måtte ha vært kjent med skjeggkre, samt at boligen hadde et vesentlig verditap.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 830 000 for videre sanering og verdiforringelse, erstatning for takseringskostnader på kr 12 575, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

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

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant det verken sannsynliggjort at selger var kjent med skjeggkre i boligen etter avhl. § 3-7, eller at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel da selger etter budaksept, men før overtakelse, avdekket at det var skjeggkre 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.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det noe uklart hva saneringskostnadene utgjør. Disse er i hovedsak dekket av selger og hans bygningsforsikring. Det springende punktet blir uansett om det foreligger et varig verditap/restlyte grunnet skjeggkre 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. Slik saken er opplyst, legges det til grunn at saneringen som har vært utført har vært vellykket i den forstand at den har redusert populasjonen av skjeggkre betraktelig, og det er vurdert ikke å være nødvendig med ytterligere tiltak fra fagkyndige. Skjeggkrepopulasjonen er imidlertid ikke utryddet helt. 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.

Takstingeniørens vurdering i denne saken er forholdsvis generell, og hans anslag om en verdireduksjon på kr 800 000 er så vidt høyt at det krever en grundigere begrunnelse enn det som fremgår av vurderingen. Selv om boligen har en høy kjøpesum (kr 10,75 millioner), må et anslag i denne størrelsesorden kunne etterprøves i større grad enn hva som er tilfellet i denne saken.

Nemnda har på bakgrunn av sakens dokumenter kommet til at det ikke 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 for selger, dog slik at det ligger lavere enn det takstingeniøren skjønnsmessig har anslått. Sammen med øvrige utbedringskostnader finner nemnda likevel at man ikke overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn som hovedregel må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Nemnda kan ikke se at verken Agder lagmannsretts dom av 9.4.19 (LA-2018-144683), Frostating lagmannsretts dom av 22.6.20 (LF-2019-136882) eller Borgarting lagmannsretts dom av 7.7.20 (LB-2019-82701) kan medføre et annet resultat. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).