

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-618

28.8.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – verditap ved videresalg av boligen? – "tidsbegrenset bruksulempe"? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En leilighet i Ullensaker kommune oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 3,52 mill., og overtatt av kjøper den 20.7.18. Den 3.1.19 reklamerte kjøper over skjeggkre i leiligheten. Ved kartlegging av fagkyndige ble det fanget 40 insekter, og det ble lagt til grunn at *"angrepet i huset har vart i minimum 3 år"*. Kjøpers fagkyndige la til grunn at sanering og bygningsmessige tiltak var nødvendige, og at skjeggkre medførte en betydelig forringelse av leilighetens markedsverdi. Kjøper videresolgte boligen i oktober 2019 for kr 3,4 mill. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende alle sine utlegg og verditapet ved videresalget, og begrunnet mangelskravet i at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med skjeggkre og at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 252 612, utgifter til advokatbistand, erstatning for kostnader ved salg av boligen, 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 4-roms leilighet på 88 kvm på Jessheim oppført i 2011. Boligen ble beskrevet i prospektet som *"lys og tiltalende"* og med *"god standard"*.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. I skjemaets pkt. 8 opplyste selger at han var ukjent med skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 520 000 ved kjøpekontrakt datert 24.4.18, og overtatt av kjøper den 20.7.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget skjeggkre i boligen, og kjøper reklamerte den 3.1.19.

O. Skadedyrkontroll ble engasjert, og i kartleggingsperioden fra 24.1.19 til 27.2.19 ble det fanget 40 skjeggkre, og angrepet ble antatt å ha vart i minimum 3 år. Firma M. estimerte kr 118 406 i bygningsmessige tiltak og kr 146 880 i saneringskostnader. Videre ble boligens verdi med skjeggkre vurdert til kr 3 mill.

Anticimex foretok en ny kartlegging i perioden 25.6.19 til 13.8.19 hvor det ble fanget 11 skjeggkre, hvorav 9 av disse var nymfer. Saneringskostnadene ble vurdert til kr 30-40 000 eks. mva. og antatt resultat etter sanering ble ansett å være *"en reduksjon av antall skjeggkre ned på et nivå hvor de svært sjeldent vil bli observert."*

I e-post av 8.1.19 opplyste styret i sameiet følgende:

I din henvendelse spør du samtidig om det tidligere er styrebehandlet tilsvarende henvendelser evt. krav mot utbygger.

Hva angår det siste er det ikke dokumentert at tilsvarende sak er styrebehandlet eller fremmet som sak til styret fra sameiets medlemmer. Bygningsmassen ble ferdigstilt i 2011 og skjevgkre ble påvist i Norge først i 2013, hvilket gjør det vanskelig å stille byggherre til ansvar for skjevgkre i bygningene. Det har heller ikke kommet henvendelser vedrørende plagsom sølvkre i bygningene i perioden etter ferdigstillelse.

Firma P. utførte tiltak, og etter sanering i perioden 2.10.19-21.10.10 ble det funnet 2 nymfer.

Firma P. uttalte for øvrig følgende etter sanering:

Betraktelig nedgang i bestand fra første behandling til siste kontroll av feller. Reduksjonen av bestanden vil høyst sannsynlig fortsatt reduseres ettersom det fortsatt ligger åte bak lister og i sprekker i gulv. Ingen videre oppfølging er avtalt.

Boligen ble lagt ut for videresalg til en prisantydning på kr 3 590 000, og det ble opplyst om skjevgkre. Endelig salgssum ble kr 3 400 000, og ansvarlig megler uttalte bl.a. følgende:

Vi har hatt boligen ute for salg over lang tid og det har vært avholdt både fellesvisninger og privatvisninger. Etter å ha vært ute med hva vi har ansett som en realistisk markedspris, på kr 3 590 000 har dette vist seg svært vanskelig, etter at nesten alle som har vært på visning, har opplevd skjevgkre som negativt slik at man har valgt å se videre på andre alternativer.

Det er korrekt at boligmarkedet har vært noe tregere i høst. Det har gjort at omløpshastigheten ved salg av boliger i området har vært noe lenger. Prisene derimot har vel og merke ikke gått noe ned i Jessheim-området. Det som må være relevant i ditt tilfelle er at prisene har holdt seg i perioden hvor du har holdt på med salget av boligen din. Det at det i snitt har tatt noe lenger tid i snitt å selge boliger anser ikke jeg som veldig aktuelt for din sak.

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjevgkre i boligen eller noen problematikk rundt dette i sameiet.

Kjøper har anført at skjevgkre utgjør en mangel 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 skjevgkre, og at antatt verdiforringelse og saneringskostnader medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 252 612, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 12 375 kostnader til rapporter, kr 25 237 "Container frys", kr 25 000 giftsanering, og verditap ved videresalget på kr 190 000, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 1395. Kjøper krevde erstattet kostnader i forbindelse med salget av boligen, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med skjevgkre, og at det ikke var dokumentert et verditap som medførte et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde misligholdt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, og at hverken saneringskostnader eller verditap utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om skjevgkre, jf. avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det anses heller ikke dokumentert å foreligge uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skjevgkre, og i begrunnelsen vist til følgende:

I denne saken er omfanget noe begrenset, men samtidig er skjeggkre i seg selv egnet til å skape ubehag og medfører en viss usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. I tråd med retts- og nemndspraksis anses dermed bestemmelsens kvalitative side er oppfylt. Se til sml. LA-2018-144683 og FinKN 2019-528.

Avgjørende i denne saken blir dermed om det er dokumentert et kvantitativt avvik som samlet sett er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel.

I den kvantitative vurderingen er saneringskostnadene relevante. Vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at større tiltak enn nødvendig sanering kan legges til grunn i den kvantitative vurderingen. Kostnadene til dette er estimert av flere firma, og etter retts- og nemndspraksis skal rimeligste forsvarlige utbedringstiltak vektlegges i den kvantitative vurderingen. Kostnadene er estimert til kr 30-40 000 eks. mva. av Anticimex, og noe høyere av O. Skadedyrkontroll. Kjøper har imidlertid valgt å benytte firma P. De har utført sanering med gode resultater, ref. rapport.

Dokumentasjon på kostnadene er ikke fremlagt for oss, men kjøper har i klagen vist til "Gift sanering kr 25 000,00". Slik saken er dokumentert kan følgelig ikke et høyere beløp enn dette anses nødvendig. Kostnader til rapport fra skadedyrfirma på kr 12 375 må videre hensyntas.

Ytterligere kostnader i forbindelse med forholdet kan vi ikke se at kjøper har dokumentert nødvendigheten av.

Når det gjelder skjeggkreforekomstens verdimessige betydning har vi vært mer i tvil. Kjøper kjøpte selv boligen den 24.4.18 for kr 3 520 000, og ved videresalg 22.10.19 med opplysninger om skjeggkre ble oppnådd salgspris kr 3 400 000. Vi forstår det slik at selskapet har anførsler knyttet til salgsprosessen og hvordan forholdet ble kommunisert, men dette finner vi ikke nødvendig å vurdere nærmere. Det kan også problematiseres hvorvidt avviket i salgssummen må antas å skyldes lokale markedssvingninger, og som ansvarlig megler uttalte var markedet "noe tregere i høst".

Etter hva vi forstår hadde derimot ikke prisene "gått noe ned i Jessheim-området". Basert på meglerens uttalelser finner vi å legge til grunn at prisene i perioden fra kjøp og til videresalg har vært forholdsvis uendrede, men at markedet på salgstidspunktet var tregt. Vurderingen av avvikets størrelse bør i et slikt tilfelle tas med utgangspunkt i faktisk kjøpspris i 2018. Selv om det ikke kan utelukkes at videresalgssummen kan skyldes andre omstendigheter enn skjeggkre, finner vi at det verdimessige avviket uansett ikke kan settes høyere enn kr 120 000. Når nødvendig sanering og taksering hensyntas kan det dermed ikke legges til grunn at det kvantitative avviket utgjør mer enn ca. 4,4 % av kjøpesummen. Det bemerkes igjen at faktiske kostnader til taksering og sanering ikke er nærmere dokumentert.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt dokumentasjon på kr 12 375 i kostnader til rapporter, kr 25 237 til såkalt "*Container frys*", samt kr 25 000 for giftsanering. Nemnda finner disse kostnadene på til sammen kr 62 612 sannsynliggjort, og legger disse til grunn under vurderingen av det kvantitative elementet. Nemnda bemerker at den er noe usikker på effekten av frysekontainer i relasjon til skjeggkre, men selskapet har ikke konkret imøtegått kjøpers påstand om at det for å rense inventar og møbler var nødvendig med slik leie av frysecontainer. Nemnda anser det sannsynlig at skjeggkre utryddes ved frysing, og legger derfor kravet til grunn som sannsynliggjort.

Når det gjelder boligens verditap, har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn kr 120 000 – differansen mellom kjøpesummen og prisen ved videresalg med opplysning om skjeggkre i boligen. Nemnda finner det klart forsvarlig å ta utgangspunkt i denne differansen, og legger særlig vekt på meglers uttalelse av 16.12.19 om boligmarkedet på Jessheim for tidsrommet mellom kjøp og salg:

Det er korrekt at boligmarkedet har vært noe tregere i høst. Det har gjort at omløpshastigheten ved salg av boliger i området har vært noe lenger. Prisene derimot har vel og merke ikke gått noe ned i Jessheim-området.

Det som må være relevant i ditt tilfelle er at prisene har holdt seg i perioden hvor du har holdt på med salget av boligen din.

Nemnda har vurdert anførslene knyttet til relevante referansesalg i nærområdet samt øvrig argumentasjon på dette punkt, men finner ikke det sannsynliggjort et høyere verditap enn kr 120 000.

Dernest har kjøpers advokat i brev av 29.6.20 til nemnda anført at det også må tas hensyn til at kjøper har hatt en tidsbegrenset bruksulempe grunnet skjeppkre. Det er vist til dom fra Frostating lagmannsrett av 22.6.20 (LF-2019-136882), der lagmannsretten i en sak om skjeppkre fant at den midlertidig ulempen for kjøper var *"av en slik varighet og har hatt slikt omfang at det er riktig å utmåle en økonomisk kompensasjon i form av prisavslag for kjøpernes tidsbegrensede bruksulempe"*.

Nemnda bemerker at lagmannsretten ikke har presisert hvorvidt en slik midlertid bruksulempe også inngikk i vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda viser også til at faktum i saken var noe spesielt, der kjøpers reaksjon på skjeppkre ble ansett å ligge *"i ytterkant av hva som fremstår påregnelig for selger"* med bl.a. *"så store psykiske utfordringer med skjeppkrets tilstedeværelse at hun ble arbeidsufør"*. Nemnda finner uansett at det ikke er sannsynliggjort en så klar og varig bruksulempe i herværende sak at unntakshjemmelen som lagmannsretten har benyttet kommer til anvendelse.

Samlet sett blir kostnadene under det kvantitative elementet kr 182 612, noe som utgjør ca. 5,2 % av kjøpesummen. Nemnda finner etter en samlet vurdering at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper måtte forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Prisavslaget settes også til kr 182 612, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner ikke grunnlag for erstatning i saken, alle den tid mangelen ikke kan anses å ligge innenfor kjøpers kontrollansvar etter avhl. § 4-14 første ledd. Forsinkelsesrente er krevd og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).