

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2020-646

7.9.2020

AmTrust Europe Limited

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

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

En 4-roms leilighet i Oslo oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill., og overtatt av kjøper 15.3.19. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i leiligheten. I analyserapport ble det konstatert at det hadde vært skjeggkre i leiligheten også i selgers eiertid. Kjøper engasjerte deretter en eiendomsmegler som vurderte ny markedsverdi med en verdiforringelse på kr 340 000. Kjøper krevde verdiforringelsen og saneringsutgifter dekket og hevdet at selger måtte ha vært klar over forekomsten av skjeggkre. Selger bestred derimot kjennskap til forekomsten av skjeggkre. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 377 130 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet på 80 kvm i Oslo oppført i 2012.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. På spørsmål om selger var kjent med "*skjeggkre*" hadde selger svart "*nei*". Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 5,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.01.19, og overtatt av kjøper 15.03.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i leiligheten. Mycoteam ble engasjert og det ble i rapport av 25.11.19 dokumentert en populasjon skjeggkre som hadde hatt tilhold i bygget i selgers eiertid. 42 dyr ble fanget (39 nymfer), noe som ga en felleindeks på Fi 12 og kostnader til tiltak ble estimert til kr 37 130 inkl. mva.

Kjøper engasjerte også en eiendomsmegler som mente skjeggkre medførte en verdiforringelse på ca. kr 340 000 "*selv om det saneres og utføres bekjempelsestiltak*". Ny markedsverdi ble satt til kr 5 650 000.

Selger opplyste i e-post til selskapet å ha vært ukjent med skjeggkre i leiligheten.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at den psykiske belastningen skjeggkre utgjorde måtte vektlegges, jf. LF-2019-136882.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 377 130, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 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 bemerket at det var tale om en forholdsvis begrenset populasjon av skjeeggkre i en nokså stor leilighet. Ettersom populasjonen i hovedsak besto av nymfer, kunne ikke sekretariatet se at det var klare bevismessige holdepunkter for at selger hadde brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Sekretariatet bemerket også at kjøper ikke hadde utført sanering og fant heller ikke at det forelå et tilstrekkelig stort avvik til å oppfylle vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet at det etter overtakelsen er avdekket at det er skjeeggkre i boligen. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet har i sin vurdering også kommet til at det ikke kan anses å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Av begrunnelsen fremgår følgende:

I vurderingen legges dokumenterte utbedringskostnader estimert av Mycoteam til grunn. Hva angår verdiforringelsen, kan vi ikke finne grunnlag for et avvik i størrelsesordenen kjøper og megler anfører. Vurderingen er etter vårt syn for generell og for lite konkret begrunnet knyttet til den aktuelle boligen.

Vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at sanering er utført og resultatet av denne. I henhold til nyere nemndspraksis skal det tas utgangspunkt i et antatt restlyte etter utført sanering, og etter vårt syn må det legges til grunn at populasjonen kre blir svært lavt eller fraværende etter dagens moderne saneringsmetoder. Dette må følgelig få betydning for et eventuelt restlyte ved videresalg. (...)

Vi er imidlertid av den oppfatning at det ikke kan utelukkes et restlyte selv etter sanering, men i denne saken kan vi uansett ikke finne grunnlag for et avvik som er tilstrekkelig stort til å oppfylle lovens strenge vesentlighetsterskel.

Nemnda legger til grunn at kostnader til sanering utgjør omkring kr 37 000 inkl. mva., i tråd med rapporten fra Mycoteam.

Det er etter dette spørsmål om det foreligger et varig verditap ved boligen grunnet skjeeggkre. Slik nemnda ser det, vil en opplysning om skjeeggkre i boligen innebære et visst varig verditap, dog slik at det ligger betydelig lavere enn det som er skjønnsmessig anslått (kr 340 000) i den fremlagte meglervurderingen. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda finner ikke grunn til å fastsette noe konkret beløp på dette punktet, all den tid man finner at det uansett er så lavt at det sammen med utbedringskostnadene ikke overstiger de 5-6 % av kjøpesummen som Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 har lagt til grunn må foreligge for at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Kjøper har i klagen til nemnda anført at det må tas hensyn til den psykiske belastningen det innebærer at det er skjeeggkre i boligen. Det er vist til dom fra Frostating lagmannsrett av 22.6.20 (LF-2019-136882), der lagmannsretten i en sak om skjeeggkre 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 finner ikke at det er sannsynliggjort at det foreligger en så klar og varig bruksulempe i herværende sak at den rettsregel som lagmannsretten har benyttet kommer til anvendelse.

Det foreligger etter dette heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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