

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-736

14.10.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En leilighet i bydel St. Hanshaugen i Oslo oppført i 1872 ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill., og overtatt av kjøper den 10.7.18. Etter overtakelsen ble det avdekket et omfattende angrep av brune pelsbiller. På grunn av bygningens alder la Anticimex til grunn at fullstendig fjerning av pelsbillene ikke lot seg gjøre, men det ble anbefalt omfattende tettetiltak for å hindre ytterligere inntrekk. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selger forklarte å ha sett noen "*få små, brune biller i leiligheten*", men at dette ikke hadde vært noe problem eller sjanse. Kjøper innhentet bl.a. to pristilbud på tettetiltak, samt verdiløst fra flere eiendomsmeglere, som konkluderte med et varig verdiminus på mellom 7 % og 15 % av kjøpesummen. Selskapet avsto ansvar, og anførte bl.a. at en opplysning om pelsbiller ikke ville ha prisdempende effekt for boligen, og viste til at insektene var vanlige i Oslo. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag for utbedringskostnadene, samt et skønsmessig restlyte.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 027 050, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms andelsleilighet i bydel St. Hanshaugen i Oslo oppført i 1872.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2014. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen. I boligrapport fra takstmann S. som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst om "*Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i mur og etasjeskillere i trekonstruksjoner*". Det ble for øvrig ikke gitt andre opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 6 850 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 110 242 ved kjøpekontrakt datert 3.9.18. Det ble tegnet boligkjøperforsikring ved salget. Overtakelsen fant sted den 10.7.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper brune pelsbiller i leiligheten. Kjøper reklamerte den 5.9.18.

I rapport fra Anticimex datert 18.9.18 fremgikk:

Boligeier (..) Oppdaget brun pelsbille første uka de bodde i leiligheten.

Har siden overtagelse fanget over 100 biller. Ser rundt 3 biller om dagen i snitt.

(...)

Det er et aktivt angrep av brun pelsbille i leiligheten. Med tanke på antall pelsbiller, har de sannsynligvis vært til stede i leiligheten i iallefall et år.

Gulvet i leiligheten er etter all sannsynlighet grunnen til at det er brun pelsbille her. Det er store sprekker her som støv faller ned i. Her kan billenes larver holde seg skjult og leve av hår, hudrester og matrester som de finner i støvet.

Det er sølvkre i leiligheten. Disse er vanlige innendørs. Selv om de krever litt fuktighet for å leve, trenger ikke noen sølvkre bety at leiligheten har et fuktproblem.

Sikring og forebyggende tiltak

Det å fjerne brun pelsbille fullstendig fra bygningsmassen til en slik gammel bygning lar seg sannsynligvis ikke gjøre. Målet blir derfor å hindre biller og larver i å komme seg inn i selve leiligheten.

Anticimex anbefalte i rapporten at det ble utført omfattende tetttiltak for å hindre ytterligere innkomst av pelsbiller. Kjøper innhentet pristilbud på bl.a. tetttiltak fra E. AS og F. AS på hhv. kr 378 750 og kr 496 901.

Kjøper innhentet også en verdi- og lånetakst av 16.11.18 fra takstmann F. som la til grunn et fradrag på 15-16 % av opprinnelig markedsverdi "*i tråd med tidligere rettspraksis*".

Videre innhentet kjøper verdivurdering fra eiendomsmegler K.J. datert 14.5.19, som anslo et verditap på 15 % som en følge av brune pelsbiller.

Eiendomsmegler J.H. ga følgende verdivurdering av 17.9.19:

I mine 23 år som Eiendomsmegler (hvorav 13 år som fagansvarlig) har jeg omsatt flere eiendommer der skadedyr og / eller uforbederlige mangler har skapt verditap. Det kan være skadedyr, men også ukjente endringer av nærområder som f.eks. en ny vei eller ett nytt bygg som tar utsikt eller skaper innsyn og støy. Min erfaring er at dette klart skaper ett verditap, og den er større i de eiendommer som har høy standard enn de med lav standard.

(...)

Denne leiligheten må anses som en av høy standard. Segmentet i markedet den rettes mot, er over gjennomsnitt kravstore til kvaliteten på boliger de kjøper. Verditap er derfor, etter mitt skjønn, høyere enn der eiendommen rettes mot ett segment som nærmest "tar det de får". (...) Verditapet vil generelt ligge på ca 10-15 % etter min mening. For (boligen) spesifikt vil verditapet ligge i øvre del da denne leiligheten har høy standard etter min vurdering og i så måte faller inn under "high end" markedet.

Megler J.H. redegjorde videre for et eksempel på et salg fra 2013, hvor en leilighet ble solgt med opplysninger om brun pelsbille til en salgssum som var 10 % under antatt markedsverdi.

Megler J.H. konkluderte etter dette med at boligen i denne saken hadde et antatt verditap på 15 %.

Kjøper fremla også en verdivurdering fra megler C.H. etter befaring 18.11.19, som konkluderte med et verditap som en følge av brun pelsbille på ca. 7 %.

Selger ga følgende forklaring:

Da vi tok over leiligheten i 2014 fikk vi tregulvene slipt av gulvsliper. Da så vi noen få små, brune biller i leiligheten. Vi støvsuget og rengjorde, og billene ble borte. Siden den tid har en og annen dukket opp sporadisk. Vi har ikke tenkt over at det skulle være noe problem. Det har aldri vært til sjanse for oss. Vi har forholdt oss til dem som vi har til andre insekter som vanligvis kommer og går i en leilighet, f.eks. fluer, veps, edderkopp etc.

Vi forstår ikke at det skulle være et problem som forringer verdien av leiligheten. Og vi har ikke tenkt tanken på at det skulle være et skadedyr.

Selskapet innhentet en rapport fra firma S. som skisserte flere ulike utbedringstiltak. Det ble lagt til grunn at det var utfordrende å forebygge angrep av brun pelsbille da disse kunne komme inn i boligen på nytt fra et åpent vindu, eller fra naboer. Ifølge rapporten var det på

befaringstidspunktet utført tiltak i gang og ett soverom. Firma S. anslo nødvendige utbedringskostnader til kr 291 780 inkl. mva.

Selskapet fremsatte først et forlikstilbud i tråd med kostnadsestimatet fra firma S., men dette ble senere trukket tilbake.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger hadde tilbakeholdt informasjon om skadedyr i boligen, jf. LB-2012-73859. Kjøper anførte videre at det var kjøpers fagkyndigrapporter som måtte legges til grunn i mangelsvurderingen, og sett i lys av markedsført standard og senere oppgraderinger måtte det samlede avviket anses som vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende antatt verditap, kr 1 027 500, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at de rimeligste utbedringskostnadene måtte legges til grunn for vurderingen. Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke misligholdt sin opplysningsplikt. Under henvisning til bl.a. LB-2019-82701, anførte selskapet at det ikke var grunnlag for å tilkjenne kjøper et restlyte. Brune pelsbiller var vanlige i Oslo, og en opplysning om dette ville ikke ha negativ priseffekt ved et videresalg.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum da kjøper etter overtakelsen har oppdaget at det er brune pelsbiller i leiligheten.

Ved sekretariatets vurdering av saken hadde selskapet fremsatt et forlikstilbud på kr 291 780, som er i tråd med utbedringskostnadene som er skissert av firmaet med lavest prisestimat.

Mangelsspørsmålet var følgelig ikke omtvistet på dette tidspunktet, og sekretariatet tok kun stilling til utmålingen av prisavslaget. Selskapet har for nemnda trukket sitt forlikstilbud, og det er følgelig for nemnda nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingslova.

Nemnda vurderer først om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda finner det klart at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det er uomtvistet at det er brune pelsbiller i leiligheten, noe som er ansett som et skadedyr. Anticimex har i sin rapport fremholdt følgende om bekjempelsesmulighetene:

Det å fjerne brun pelsbille fullstendig fra bygningsmassen til en slik gammel bygning lar seg sannsynligvis ikke gjøre. Målet blir derfor å hindre biller og larver i å komme seg inn i selve leiligheten.

Anticimex legger altså til grunn at det sannsynligvis ikke er mulig å fjerne de brune pelsbillene fra bygningen ut fra dens alder (oppført i 1872), og at utbedringstiltakene må være innrettet på å forhindre at biller og larver kommer inn i leiligheten. Slik saken er opplyst for nemnda, legges Anticimex sine vurderinger til grunn. Det vil følgelig, slik nemnda ser det, være en fare for reinfisering av leiligheten etter at utbedringstiltakene er foretatt.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, legger nemnda til grunn at de utbedringstiltak som er skissert av firma S. – og som utgjør kr 291 780 – vil gi en forsvarlig utbedring av forholdet. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for utbedringskostnadenes størrelse, og slik saken er opplyst kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at disse utbedringstiltakene ikke er forsvarlige eller tilstrekkelige. Nemnda finner også at det ved vurderingen av det kvantitative elementet må ses hen til at det foreligger et varig

restlyte. Det vises i denne forbindelse til at det må legges til grunn at det sannsynligvis ikke er mulig å fjerne de brune pelsbillene fra bygningen. Når utbedringskostnadene og det varige restlytet ses i sammenheng, finner nemnda at også det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på at bestanden av brune pelsbiller i bygningsmassen sannsynligvis ikke lar seg bekjempe. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget i sin vurdering av saken:

Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene for å utbedre mangelen.

Etter vårt syn krever ordlyden "godtgjort" et skjerpet beviskrav hvor det kreves mer enn bare vanlig sannsynlighetsovervekt for at man i utmålingen kan fravike håndfaste utbedringskostnader. Se bl.a. Rt. 2000 s. 199, Rt. 2010 s. 1395, FinKN 2014-193, og FinKN 2017-768. Slik vi leser bestemmelsens andre ledd forutsetter imidlertid utmåling med utgangspunkt i utbedringskostnadene at mangelen fullgodt lar seg utbedre. På dette punktet har vi vært noe i tvil, da nyere nemndspraksis bl.a. har lagt til grunn at brun pelsbille kan bekjempes. Se bl.a. FinKN 2020-566 og FinKN 2020-541. Dette må imidlertid bero på en konkret vurdering av den dokumentasjonen som er fremlagt i den enkelte saken. Basert på dokumentene i denne saken fremstår det imidlertid usikkert om utbedringstiltakene som er estimert av de fagkyndige er egnet til å utrydde pelsbiller fra bygningsmassen. Dette gir dermed uttrykk for en fremtidig usikkerhet som begrunner en utmåling som både baserer seg på bygningsmessige tiltak og et antatt restlyte for den gjenstående ulempen som kjøper må leve med etter at utbedringstiltakene er gjennomført. Se til sml. LB-2012-73859, LA-2018-144683, Rt. 1998 s. 1510 og Rt. 1933 s. 1218. Tilsvarende utgangspunkt for utmålingen kommer til uttrykk i nyere nemndspraksis.

Nemnda er enig i dette. Sekretariatet utmålte prisavslaget til totalt kr 400 000, og nemnda er enig i at det er passende. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det skal gjøres noe standardhevingsfradrag. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, slik det er krevd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).