

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-775

30.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Bærum kommune oppført i 2015 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.18. Den 26.2.19 reklamerte kjøper over skjeggkre i leiligheten. Ved kartlegging av fagkyndige ble det fanget 25 insekter, og basert på fangstresultat ble det vurdert at skjeggkre hadde vært til stede i boligen i minst 1,5 til 2 år. Kjøper engasjerte deretter takstmann som vurderte ny markedspris med en verdiforringelse som en følge av skjeggkre. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende verdiforringelsen og utbedringskostnader, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, bl.a. under henvisning til at det ikke var dokumentert et avvik som kunne betegnes vesentlig, og at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 600 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 2-roms leilighet på 41 kvm i Bærum kommune oppført i 2015.

I prospektet ble boligen omtalt som "*lys og tiltalende*". Tilstandsrapport og egenerklæring er ikke fremlagt i saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 26.4.18. Kjøpesummen var kr 3,3 mill., og overtakelsen fant sted 15.6.18.

Etter overtakelsen skal kjøper i januar 2019 ha oppdaget noen insekter som han trodde var skjeggkre. I brev fra kjøper til selskapet mottatt 26.2.19 ble det reklamert over skjeggkre i boligen.

Mycoteam ble engasjert av kjøper og det ble i deres rapport av 31.7.19 vurdert at skjeggkreene hadde vært til stede i minst 1,5 til 2 år. 25 dyr ble fanget (76 % nymfer), noe som ga en felleindeks på Fi 22.

Kjøper engasjerte også takstmann E., og i rapport datert 14.8.19 anslo han at forekomsten av skjeggkre og støvlus medførte en verdiforringelse på kr 396 000, og utgiftene til bekjempelse ble angitt til kr 206 493. Ny markedsverdi på leiligheten ble satt til kr 2 700 000.

I skaderapport fra firma P. datert 9.10.19 fremgikk det at boligen var behandlet med gift, og at behandlingen ble avsluttet.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var

vesentlig. Det var reklamert rettidig, og det måtte legges til grunn at skjeeggkre hadde tilhold i boligen ved overtakelsen, jf. avhl. §§ 4-19, 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 600 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste bl.a. til at skjeeggkre hadde kommet inn i boligen etter overtakelsen, og at det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd, 2-4 andre ledd, og 4-19. Det var i alle tilfeller ikke dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet skjeeggkre etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og under vurderingen av det kvantitative elementet bl.a. vist til følgende:

I den kvantitative vurderingen er utbedringskostnadene relevante. I denne saken er det etter vårt syn uklart hvilke tiltak som egentlig kan anses nødvendige. Mycoteam har vist til at det må foretas en nærmere kartlegging før eventuelle ytterligere tiltak kan fastslås. Takstmann har på sin side estimert saneringskostnader, samt omfattende bygningsmessige tiltak. Etter vårt syn er det som et utgangspunkt saneringskostnadene som skal legges til grunn i den kvantitative vurderingen. Eventuelle ytterligere tiltak må ev. vurderes etter at saneringstiltak er utført, og man vet resultatet av dette. Et slikt standpunkt er etter vårt syn i tråd med retts- og nemndspraksis. Estimater knyttet til sanering i takstmannens rapport tillegges dermed vekt i den kvantitative vurderingen.

Når det gjelder skjeeggkreforekomstens verdimessige betydning har vi vært i adskillig tvil. Det er fremlagt en verdivurdering fra takstmann. Denne legger til grunn et antatt verditap på 12 %. Etter vårt syn fordrer slike høye anslag om varig verdiforringelse en særlig begrunnelse, jf. bl.a. FinKN 2019-1023. Etter vår oppfatning er verdivurderingen for lite konkret til at vi kan legge til grunn et verditap i størrelsesordenen takstmann anfører. Se FinKN 2020-76, FinKN 2020-75, FinKN 2020-38, FinKN 2020-35, og FinKN 2020-28.

Likevel kan det ikke utelukkes at leiligheten også etter sanering vil ha et visst restlyte av varig karakter. Nyere praksis har gitt uttrykk for at dette må vurderes konkret, og der det foreligger få sikre objektive holdepunkter må vurderingen i all hovedsak bero på skjønn. I denne saken er det ikke kjent for oss hvorvidt det er foretatt sanering og resultatet av dette. Det må antas at populasjonen etter dagens moderne saneringsmetoder vil bli svært begrenset. Dette må hensyntas i vurderingen av et eventuelt restlyte.

Etter en konkret vurdering, hvor også dokumenterte saneringskostnader er hensyntatt, har vi kommet til at det ikke er sannsynliggjort at avviket samlet sett er tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette.

For så vidt gjelder status for sanering, fremstår dette uklart. Behovet for supplerende ombyggingstiltak blir dermed vanskelig å vurdere. Under enhver omstendighet kan et slikt anslag på saneringskostnader som takstmann E. har angitt neppe legges til grunn uten ytterligere dokumentasjon eller begrunnelse. Det vises her til at Mycoteam i sin rapport har angitt saneringskostnader til ca. kr 10 000, samt til at leiligheten kun er på 41 kvadratmeter. Endelig kan takstmann E. sitt anslag for varig verditap ved videresalg grunnet opplysninger om skjeeggkre ikke ses tilstrekkelig begrunnet. Når anslaget er satt så høyt som i dette tilfellet, bør det som et utgangspunkt underbygges med henvisninger til et eller flere relevante referansesalg i nærområdet. Samlet sett finner nemnda at det ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken.

På bakgrunn av nemndas konklusjon er det ikke nødvendig å ta stilling til selskapets anførsler om at mangelen har oppstått etter risikoovergangen, eller at det er reklamert for sent.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).