

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-855

1.12.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – opplysningsplikt om forekomst i tilstøtende bolig? – avhl. § 3-7, 4-12 og 4-14.

En rekkehusleilighet fra 1974 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 3,525 mill. i 2019. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr og skjeggkre. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, samt lekkasje fra varmtvannsbereder. Kjøper avdekket senere at selger hadde vært kjent med at naboen i tilstøtende bolig hadde oppdaget skjeggkre i 2017, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Uansett forelå det en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at forekomst av skjeggkre i naboboligen ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt. Nemnda kom til at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for verdiminus kr 400 000, samt erstatning for direkte og indirekte tap.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Bergen oppført i 1974.

I prospektet ble boligen omtalt som et *"lyst og pent selveiende rekkehus"*.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1994. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr, og "nei" på spørsmål om kjennskap til *"skjeggkre i boligen"*.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at varmtvannsberederen var fra 2012 (TG 1). VVS-anlegg for øvrig ble vurdert til TG 2.

Boligen ble solgt i 2019 for kr 3 525 000 og overtatt av kjøper samme år. Kjøpekontrakt og overtakelsesprotokoll er ikke fremlagt for Finansklagenemnda.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, samt lekkasjer fra kjøkken og varmtvannsbereder på vaskerom. Kjøper reklamerte til selskapet den 30.9.19.

I fremlagt SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger oppga selger at *"Vi har aldri opplevd noe skjeggkre i huset da vi bodde der"*.

Nabo H. oppga i e-post av 9.10.19:

Vi fikk påvist skjeggkre i vårt hus nr. 107 sensommeren 2017. Vi tok umiddelbart kontakt med fagfolk.

(...)

På oppfordring fra Anticimex og forsikringsselskapet gjorde vi det samme som deg, informerte de som bor vegg i vegg med oss (nr. 105 (kjøpers bolig) og nr. 109)

C. AS ble engasjert og kostnader ved analyse og bekjempelse av skjeggkre ble vurdert til kr 21 875 inkl. mva.

Kjøper engasjerte også en takstmann H. som bl.a. uttalte at skjeggkre ville ha en verdireduserende i markedsverdien, skjønnsmessig vurdert til kr 400 000.

M. VVS oppga i e-post av 22.10.19 at det var oppdaget en lekkasje på ventil i skap på kjøkken, og at det i lengre tid hadde vært lekkasje fra varmtvannsbereder. Samme firma ga senere et pristilbud for utbedring på kr 15 750 inkl. mva.

Ifølge selskapets tilbakemelding var selger kjent med at en nabo i 2017 oppdaget skjeggkre i sin boenhet. Selger har for øvrig bestridt kjennskap til skjeggkre i egen boenhet, og videre oppgitt at det ikke var vannlekkasje i deres eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at avviket fra det forventbare var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 400 000, samt erstatning for kjøpers direkte og indirekte tap, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet opprettholdt et tidligere fremsatt forlikstilbud på kr 20 625.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 omfattet forekomst av skjeggkre i naboileiligheten vegg i vegg med den solgte boligen. Krav knyttet til lekkasje fra varmtvannstank førte ikke frem. Kjøper ble tilkjent et samlet beløp på kr 100 000 som inkluderte saneringskostnader, verdiminus, samt erstatning for innbetalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-12 og 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre hos nabo. I vurderingen heter det bl.a.:

I denne saken har selger i kommentar til selskapet opplyst at de var kjent med at naboen hadde fått påvist skjeggkre i sin leilighet i 2017. Etter hva vi forstår ligger naboileiligheten (nr. 107) vegg i vegg med kjøpers leilighet. Vi er av den oppfatning at selger pliktet å opplyse om forekomsten av skjeggkre i sameiet og hos nærmeste nabo. Vi har særlig vektlagt at det er tale om en rekkehusleilighet, og forekomsten hos nabo må antas å innebære en betydelig spredningsrisiko også for kjøpers vedkommende. At selger eventuelt var ukjent med observasjoner i egen boenhet er dermed uten betydning for opplysningsplikten.

Vi har dermed kommet til at det foreligger en opplysningssvikt, og innvirkningsvilkåret må anses oppfylt.

Nemnda er enig i at det som et utgangspunkt foreligger opplysningsplikt når det er konstatert skjeggkre hos en nabo, men mener at det må foretas en konkret vurdering av bl.a. nærheten mellom enhetene, omfanget av skjeggkre i naboenheten, samt hvor lenge det er siden skjeggkre ble konstatert. Nemnda viser for så vidt til FinKN 2020-76, der et slikt utgangspunkt må anses forutsatt.

I dette tilfellet er det tale om en rekkehusleilighet, med naboileiligheten vegg i vegg med kjøpers leilighet. Det er for nemnda noe uklart hvor tydelig beskjed selger fikk om at naboen hadde skjeggkre, herunder hvor stort problemet var, men på bakgrunn av naboens uttalelse om at både Anticimex og forsikringsselskapet anbefalte å formidle informasjon om skjeggkreene, kan nemnda

i alle fall ikke se at forholdet var rent bagatellmessig. Etter en samlet vurdering tiltres derfor sekretariatets konklusjon om mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslag og erstatning, har sekretariatet i sin vurdering foretatt en skjønnsmessig vurdering og fastsatt dette til kr 100 000. I vurderingen heter det bl.a.:

Da det foreligger mangelsansvar for selskapet så har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene.

Etter vårt syn åpner avhl. § 4-12 for å utmåle prisavslag som inkluderer både utbedringskostnader og verditap. Dette vil si at kjøper i tilfellene hvor mangelen ikke kan avhjelpes med utbedring kan bli tilkjent prisavslag etter avhl. § 4-12 for både utbedringskostnader og restlyte, forutsatt at kravet er sannsynliggjort. Vi forutsetter dermed at dokumenterte utbedringskostnader gir uttrykk for et tilsvarende verdimeessig avvik, samt at det også etter tiltak kan foreligge et restlyte, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Vi har i utmålingen hensyntatt kostnadsestimat fremlagt av fagkyndige hva angår nødvendige tiltak. I tillegg kommer nødvendig taksering/analyse og fremtidige tiltak. Se til sml. LA-2018-144683, FinKN 2019-526, FinKN 2020-350, FinKN 2020-329, FinKN 2015-275 og FinKN 2016-524.

Hva angår anført verdiforringelse har vi kommet til at fremlagte fagkyndigvurdering er for generell og lite konkret begrunnet til at det kan legges til grunn en verdiforringelse i størrelsesordenen som anføres. Se bl.a. FinKN 2019-1023. Etter nyere retts- og nemndspraksis må også vurderingen av verdiforringelsen begrense seg til restlyte etter en fullgod sanering. Vi kan ikke se at takstmannen har tatt utgangspunkt i en slik forutsetning. Det må også påpekes at verditap i sjiktet 5-15 % av kjøpesum som en periode var gjengs i retts- og nemndspraksis, mulig kan begrunnes i den usikkerheten som forelå når insektet nylig var oppdaget i norske hjem, samt manglende kunnskap om bekjempelsesmetoder og resultater etter tiltak. Dette er ikke tilfellet per i dag.

Dette utelukker imidlertid ikke at det også i denne saken må legges til grunn et visst verdimeessig avvik 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 forstår vi det slik at populasjonen er forholdsvis begrenset, men at det fortsatt etter sanering er noe aktivitet. Dette må vektlegges i vurderingen av restlyte. Se til sml. FinKN 2020-477, FinKN 2020-499, og FinKN 2020-446.

Vi har dermed kommet til at det må legges til grunn en verdiforringelse av varig karakter.

Prisavslaget utmåles skjønnsmessig hvor det tas høyde for både nødvendige tiltak, taksering/analyse og et antatt restlyte. Se til sml. LB-2019-82701 og LF-2019-136882, samt nyere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte inntatt i bl.a. FinKN 2020-499, FinKN 2020-446, FinKN 2020-350, FinKN 2020-329, FinKN 2020-326, FinKN 2020-301, FinKN 2020-190, FinKN 2020-76, FinKN 2020-75, FinKN 2020-35, og FinKN 2020-28.

Kjøper har også krevd erstattet for mye betalt dokumentavgift. Etter vårt syn er vilkårene for erstatning oppfylt, og kjøpers krav tas til følge, jf. avhl. § 4-14.

Nemnda slutter seg til de rettslige utgangspunktene som her er angitt.

Nemnda har merket seg selskapets henvisning til lagmannsrettens dom i LB-2019-128549, men kan ikke se at lagmannsrettens uttalelser om avhl. § 3-9 andre punktum kan tillegges avgjørende vekt for hvordan prisavslaget skal beregnes i herværende sak. Dommen er uansett ikke rettskraftig.

Nemnda mener imidlertid byggmester H.s anslag av den verdimeessige betydningen av skjeggkre i boligen er svært generell og i liten grad begrunnet. Populasjonen synes meget begrenset etter utført sanering. Nemnda finner at skjeggkre innebærer et visst varig verditap ved boligen, men at forringelsen må settes noe lavere enn det sekretariatet har lagt til grunn. Samlet prisavslag og erstatning kan således passende settes til kr 75 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).