

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1001

27.10.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Skjeggkre – feil ved el-anlegg – verditap ved videresalg av boligen? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Tønsberg oppført i 2016 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper den 26.1.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre og feil ved spotter. Kjøper utbedret feilene ved el-anlegget, og foretok sanering av skjeggkre. Kjøper innhentet i januar 2021 en verdivurdering som la til grunn at markedsverdien med skjeggkre var kr 2,85 mill., og kr 3,15 mill. uten skjeggkre. I mars 2021 ble boligen videresolgt til kr 3,32 mill. med opplysninger om skjeggkre. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke kjente til forholdene, og at videresalgssummen dokumenterte at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader og verditap, krav om erstatning for kostnader til advokat og fagkyndige, samt krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Tønsberg oppført i 2016.

I salgsoppgaven ble boligen beskrevet som en nyere bolig med moderne og gjennomtenkte løsninger. I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler gjennomgående vurdert til TG 1. I rapportens konklusjon ble boligens tilstand beskrevet som normalt god, med noe bruksslitasje.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet at alle arbeider var utført av faglærte og navngitte firmaer. Ifølge egenerklæringsskjemaet var ikke selger kjent med skadedyr og el-anlegget var utført av firma E.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt datert 14.11.17 og overtatt av kjøper den 26.1.18.

Den 2.10.18 reklamerte kjøper over skjeggkre i boligen.

I rapport fra skadedyrfirma N. datert 17.12.18 fremgikk det at omfanget utgjorde en fangstverdi på 15,64 etter at det ble fanget 23 skjeggkre-nymer. Alder på bestanden ble vurdert til å være minimum 2 år.

Firma M. la i sin rapport av 5.2.19 til grunn at det var nødvendig med bygningsmessige tettearbeider til kr 24 468 og bekjempelse til kr 50 000. I tillegg ble det lagt til grunn en verdiforringelse på kr 397 500.

Takstmann S. mente at tettetiltak ikke var hensiktsmessig, men var enig i nødvendige bekjempelseskostnader.

Det ble også funnet feil ved spottene i boligen og ifølge fremlagt faktura utgjorde utbedringskostnadene kr 55 000. Kjøper har også fremlagt fakturaer for bl.a. takstutgifter og saneringskostnader.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra megler datert 27.1.21 som mente at dagens markedsverdi for boligen var kr 2 850 000. Uten skjeggkre vurderte megler markedsverdien til kr 3 150 000.

Ifølge selskapet ble boligen videresolgt i mars 2021 for kr 3 320 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet som en følge av el-feil og skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og avviket var vesentlig. Kjøper viste til at også naboen hadde oppdaget skjeggkre i sin bolig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende nødvendige utbedringskostnader og verditap, samt erstatning for kostnader til advokat og fagkyndige, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det var uansett reklamert for sent, og selskapet hadde ikke fått anledning til å besiktige eller rette el-feilene, jf. avhl. §§ 4-19 og 4-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, og det var heller ikke noe som tydet på at skjeggkre hadde hatt negativ betydning for boligens markedsverdi.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

For så vidt gjelder anførselen om selgers opplysningssvikt om skjeggkre, viser nemnda til at dens skriftlige saksbehandling legger klare begrensninger for muligheten til å vurdere selgers kunnskap om forholdet. Omfanget av skjeggkre var moderat, og ble dessuten oppdaget noe tid etter overtakelsen. Nemnda har merket seg naboens uttalelse, men finner samlet sett at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig i at videresalget til kr 3 320 000 er et viktig bevismoment i retning av at en opplysning om skjeggkre i boligen ikke har påvirket markedsverdien. Salgssummen er adskillig høyere enn den fremlagte megleruttalelsen om mulig restlyte i boligen. Det er uansett ikke dokumentert et restlyte av en slik størrelse – sammenholdt med saneringskostnader og feil ved spottene i boligen – at bestemmelsens kvantitative side overstiger den vesentlighetsterskelen som Høyesterett har oppstilt i rettspraksis.

Endelig mener nemnda, som sekretariatet, at det ikke er grunnlag for et mangelskrav mot selger grunnet feil ved spottene. Nemnda er enig i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har kjent til ufagmessige arbeider ved disse, jf. avhl. § 3-7. Nemnda tilføyer at dette ikke utelukker at kjøper kan ha et direktekrav mot utførende håndverker – i den grad arbeidene som ble foretatt av el-firma E. ikke er i tråd med den fremlagte dokumentasjonen på fagkyndighet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).