

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-142

15.2.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – "måtte kjenne til" – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En kjedet enebolig oppført i 2005 i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 11 mill., og overtatt av kjøper den 2.12.18. Etter salget ble det oppdaget utett garasjetak og skjeggkre. Selger avviste kjennskap til forholdene. Et skadedyrfirma fastslo at det var tale om et betydelig omfang av skjeggkre, med en felleindeks på Fi 117. Kjøper fremla også fagkyndiguttalelser til støtte for at skjeggkre medførte en betydelig verdiforringelse. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, da selger var ukjent med forholdet, og det heller ikke var sannsynliggjort et vesentlig verdiminus. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 820 226, krav om erstatning for advokatkostnader kr 119 812, og kr 353 317 for kostnader til lagerleie og alternativ bosted, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en kjedet enebolig på 208 m² (P-rom) oppført i 2005.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret, og selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr. Det ble for øvrig ikke opplyst om forhold av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.18, og overtatt av kjøper den 2.12.18. Det ble tegnet boligkjøperforsikring ved kjøpet.

Ved overtakelsen oppdaget kjøper vannlekkasje i garasjen og det ble tilbakeholdt deler av kjøpesummen frem til selger utbedret dette. Ifølge selger var han ukjent med lekkasjen. Takstmann estimerte utbedringskostnadene knyttet til fukt i garasjen til kr 67 937.

Kort tid etter overtakelsen ble det også oppdaget skjeggkre i boligen.

Ifølge rapport fra Mycoteam av 7.2.19 viste kartleggingen en bestand av skjeggkre med felleindeks på Fi 117 ("*meget stor populasjonsstørrelse*") som hadde vært til stede i boligen i selgers eiertid. Det var fanget til sammen 1 205 skjeggkre, hvorav 43 fullvoksne skjeggkre, med forekomst i alle boligens etasjer. Nødvendige tiltak ble vurdert til kr 69 375 inkl. mva. Selskapet engasjerte

Anticimex som foretok sanering, hvorpå fremlagte rapporter viser en markant nedgang i populasjonen.

Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Ifølge takstmann utgjorde antatt verditap som en følge av skjeggkre kr 1 980 000, og ifølge en eiendomsmegler måtte det legges til grunn en verdiforringelse på mellom 5-8 %.

Kjøper har også fremlagt faktura over advokat- og fagkyndigkostnader, samt kostnader til lager og alternativt bosted.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at hendelsesforløpet i saken tilsa at selger måtte ha kjent til skjeggkre, og at det uansett forelå et vesentlig verdiminus ved boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning utmålt etter nemndas skjønn, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Kjøper viste til at utmålingen måtte ta utgangspunkt i et anslått verditap og utbedringskostnader inkl. fagkyndigbistand på kr 820 226, advokatkostnader på kr 119 812, og kostnader til lager og alternativ bolig på kr 353 317.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningsmangel eller et verdiminus som kunne tilsa at vesentlighetsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen rimelig grunn for selger å være uvitende om skjeggkre, slik at selger "*måtte kjenne til*" forholdet, jf. avhl. § 3-7. Etter en konkret vurdering ble prisavslaget satt til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder skjeggkre, men ikke taklekkasjen. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil imidlertid påpeke at kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 første pkt. også kan være oppfylt der omstendighetene tilsier at selger "*måtte*" kjenne til de anførte forholdene. Vilkåret beror på en normativ vurdering, der det avgjørende vil være om det foreligger en rimelig grunn for selger til å være uvitende om forholdet. Etter retts- og nemndspraksis har det blitt lagt til grunn at selgers opptreden må kunne karakteriseres som grovt uaktsom.

I denne saken vil momenter som oppdagelsen av skjeggkre kort tid etter overtakelsen og omfanget være relevante. Sekretariatet vil vise til at Finansklagenemnda Eierskifte i begrenset grad har åpnet for at kunnskapsvilkåret "*måtte*" anses oppfylt i saker som gjelder skjeggkre. Imidlertid var dette tilfellet i FinKN 2020-301, FinKN 2020-477 og FinKN 2019-362, hvor omfanget i sakene var sjeldent stort. Tilsvarende må gjelde i denne aktuelle saken, der det kort tid etter overtakelsen ble oppdaget en stor skjeggkrepopulasjon med en felleindeks på Fi 117. Vi finner dermed ingen rimelig grunn for at en normalt aktsom boligselger skulle være uvitende om forholdet. Vi legger dermed til grunn en opplysningssvikt knyttet til skjeggkre etter avhl. § 3-7 første pkt.

Når det gjelder taklekkasjen kan ikke denne anses så fremtredende og synlig at vi i mangel av annen dokumentasjon kan legge til grunn at selger må ha vært kjent med forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Som sekretariatet legges det avgjørende vekt på det sjeldent store omfanget skjeggkre, samt at kreene ble oppdaget svært kort tid etter overtakelsen. For taklekkasjen foreligger derimot ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at skjeggkre og taklekkasje samlet sett ikke er egnet til å utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises her til at

det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen vanskelig kan anses oppfylt. Som nemnda kommer tilbake til under vurderingen av prisavslaget, kan antatt varig verditap grunnet skjeppkre verken i seg selv eller sammen med utbedringskostnader knyttet til sanering og lekkasje anses å ligge over den vesentlighetsterskelen som Høyesterett har oppstilt i rettspraksis.

Det skal etter dette utmåles prisavslag grunnet skjeppkre i boligen. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Vi finner å utmåle prisavslaget forholdsmessig i tråd med avhl. § 4-12 første ledd. Iht. nyere retts- og nemndspraksis er i utgangspunktet utbedringstiltak som sanering relevant, samt restlyte forutsatt at dette er tilstrekkelig dokumentert.

I denne saken har selskapet dekket sanering, og etter hva vi forstår har dette resultert i en betydelig nedgang i populasjonen. Vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at tiltak utover dette er tvingende nødvendig.

Når det gjelder anført verdiforringelse vil vi vise til at fremlagte verdivurderinger fremstår for generelle og lite konkret begrunnet til at disse kan legges til grunn. Etter praksis må utgangspunktet for vurderingen være et antatt restlyte, basert på gjenstående bestand etter at alle rimelige tiltak er gjennomført. Vi bemerker at det fremstår usikkert for oss om fremlagte vurderinger i tilstrekkelig grad hensyntar et slikt utgangspunkt.

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 verdimessig 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. Slik saken er dokumentert er det nærliggende å legge til grunn at gjenstående populasjon er svært begrenset. Dette må vektlegges i vurderingen av et eventuelt restlyte. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering hvor vi har valgt å se hen til nyere retts- og nemndspraksis, har vi kommet til at restlytet etter sanering kan settes til kr 100 000. I beløpet inkluderes påløpte forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Som det fremgår under er det ikke tydeliggjort for oss om hele eller deler av fagkyndigkostnadene er dekket av en annen forsikringsordning, og vi kan dermed ikke innta dette i prisavslaget slik saken står per i dag.

Flertallet – Jakobsen, Sjøvold og Moss – bemerk:

Flertallet kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, og fastsetter prisavslaget til kr 100 000, jf. avhl. § 4-12. Flertallet finner ikke grunnlag for å fastsette et høyere prisavslag, og viser her særlig til den usikkerheten som gjelder om status for sanering i boligen. Flertallet kan ikke se at det er fremlagt noe nyere rapport enn Anticimex sin rapport fra 21.2.20. Utover kjøpers advokats påstand om at *"Det er også et faktum i denne saken at man fortsatt finner skjeppkre i boligen"* foreligger ingen opplysninger om bestanden av skjeppkre i boligen per i dag. Forsinkelsesrente for prisavslaget på kr 100 000 er krevd, og blir å tilkjenne.

Mindretallet – Sørli og Klefstad – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet når det gjelder utmålingen av prisavslaget. Mindretallet er enig i at de verdivurderinger som kjøper har fremlagt ikke kan legges til grunn fullt ut, men mener at det må legges til grunn et visst verdimessig avvik av varig karakter som en følge av skjeppkreenes tilstedeværelse i boligen, og usikkerheten knyttet til varigheten av sanering og det endelige resultatet av denne. Under enhver omstendighet vil kjøper ved et eventuelt videresalg måtte opplyse om skjeppkre-problematikken, og etter mindretallets oppfatning er det dokumentert i tilstrekkelig grad at en slik opplysning vil ha en prisdempende effekt. Mindretallet er videre av den oppfatning at man ved fastsettelsen av prisavslaget må se hen til boligens verdi, slik at verdiforringelsens størrelse må antas å ha en viss sammenheng med

boligens pris. I dette tilfellet dreier det seg om en bolig til kr 11 millioner, og mindretallet mener at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000. I beløpet inkluderes påløpte forsinkelsesrenter.

En samlet nemnd går så over til å vurdere kjøpers krav om erstatning. Når gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder kjøpers erstatningskrav knyttet til alternativt bosted og lagerleie kan vi ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på hvorvidt dette er tvingende nødvendig for sanering av skjeggkre. Når det gjelder krav knyttet til advokat- og fagkyndigkostnader ser vi at kjøper tegnet boligkjøperforsikring ved salget, og at rapportene fra bl.a. Mycoteam er rekvirert av boligkjøperforsikringsselskapet. Avhl. § 4-14 forutsetter at kjøper lider et faktisk økonomisk tap.

Kostnadsfordelingen mellom kjøper, boligkjøperforsikringen og en ev. øvrig rettshjelpsforsikring er ikke nærmere belyst for oss. Vi kan dermed ikke ta stilling til anførslene knyttet til erstatning.

Nemnda kan ikke se at det har fremkommet noe ytterligere dokumentasjon eller på annen måte er imøtegått i brev fra kjøpers advokat av 18.1.21. Nemnda finner derfor, som sekretariatet, at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning i saken. Nemnda tilføyer at kjøpers advokat har anmodet nemnda om å ta stilling til betydningen av overtakelsesprotokollen og anmerkningen om at *"Fukt observert i himling i garasje og overkant gipsvegg. Kjøper holder tilbake 100 000 til selger har utbedret forholdet"*. Utover å konstatere at ordlyden her tilsier at selger har forpliktet seg til å utbedre et nærmere angitt forhold, kan nemnda vanskelig foreta noen avtalerettslig vurdering av dette. Det kan bl.a. foreligge andre avtalemomenter som er egnet til å kaste lys over tolkingsresultatet, for eksempel partenenes felles forståelse, eller etterfølgende omstendigheter.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).