

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-154

18.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Skjeggkre – verditap ved videresalg av boligen? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En leilighet oppført i 2007 i bydel Ullern i Oslo ble solgt "som den er" for kr 6 325 000, og overtatt av kjøper den 7.9.18. Etter overtakelsen ble det oppdaget flere forhold ved boligen, deriblant skjeggkre. Selger avviste kjennskap til forholdene. Etter hvert valgte kjøper å videreselge boligen, og det ble da opplyst om skjeggkre, og at sanering ville bli bekostet av sameiets forsikring. Leiligheten ble videresolgt for kr 5 550 000 i mai 2019. Megleren som gjennomførte videresalget bekreftet at skjeggkre hadde hatt en negativ innvirkning på interessenter. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at verditapet ved videresalget tilsa at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at skjeggkre var ukjent for selger, og at det ikke var sannsynliggjort et vesentlig verditap. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens både ved mangelsvurderingen og ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 940 155, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet på 70 kvm i bydel Ullern i Oslo kommune oppført i 2007. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler vurdert til TG 1. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2009. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 6 325 000 ved kjøpekontrakt datert 7.6.18, og overtatt av kjøper den 7.9.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper på mindre forhold ved boligen, som senere ble forlikt med selskapet.

Den 14.1.19 ble kjøper varslet av sin leietaker om at det var observert insekter i leiligheten. Ifølge leietaker ble det første gang observert kre i desember 2018, og vedkommende skal også ha snakket med naboer som skal ha opplyst at tidligere eier var kjent med forholdet. Leietaker flytter etter hvert ut av leiligheten.

Rentokil utarbeidet en rapport datert 18.3.19:

Det ble lagt ut limfeller på avtalte steder i leiligheten for 5 uker siden. Disse fellene ble plukket inn ved dagens besøk og fangst i fellene ble telt opp. Det ble funnet 16 stk skjeggkre og 5 stk sølvkre i leiligheten. Det ble funnet skjeggkre i alle rom. Fant skjeggkre i alle stadier (1-16). Når det blir funnet skjeggkre i alle stadier sier det oss at disse har vært her en stund 2-3 år minst vil vi anta. Disse legger nye egg jevnlig. Så vil anbefale deg en behandling for å stoppe utviklingen i leiligheten og for å minske bestanden. Kunde(leietaker) kunne fortelle at de hadde observert flere kre etter nyttår, men ikke så mange i det siste. Det bør også sjekkes med tilstøtende leiligheter om det er problemer med skjeggkre. Informer styre slik at det kan bli en felles bekjempelse hvis flere leiligheter har problemer.. Det at det også ble funnet noe sølvkre tyder på at det er mye fukt i de omerådene som disse ble funnet. Sølvkre trives i fukt over 70% så du bør sjekke ut de rommene som det ble funnet sølvkre i, at det ikke er noe fuktproblemer her. (sjekk yttervegger) For å fjerne sølvkre så hjelper det å sette opp varme for å fjerne fukt.

(...)

Det anbefales en bekjempelse mot skjeggkre/sølvkre med limfeller og punktåte for å redusere aktiviteten, Det anbefales også støvsuging i kroker, krokar under lister osv. God rengjøring under kjøkkenbenker for å fjerne matrester. Vask med tømopp slik at fuktigheten langs lister og gulv holdes nede.. Tetting av listverk der det er muligheter for det. Alt dette vil hjelpe mot skjeggkre/sølvkre

Kjøper fremla forklaring fra leietakeren, som oppga at skjeggkreene hadde blitt så ubehagelige at de valgte å si opp leieforholdet på grunn av dette, og at to naboer hadde forklart at det var selger som hadde opplyst om skjeggkre i boligen. Kjøper fremla også forklaring fra en nabo, som oppga at selger hadde vært kjent med skadedyr i boligen.

Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Ifølge kjøper utgjorde utlegg til kartlegging og sanering kr 10 850.

Kjøper videresolgte leiligheten som følge av skjeggkre-problematikken. Ved salget ble det engasjert en ny megler og det ble utarbeidet salgsoppgave. Fra opplysningene i salgsoppgaven hitsettes:

Selger har observert skjeggkre i boligen.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som kan redusere antall skjeggkre betydelig. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

(...)

Leietaker oppdaget mulig skjeggkre i leiligheten jan. 2019. Se tilleggskommentar.

Naboer har opplyst at det mulig skjeggkre i egne leiligheter og bodområdet.

Leietaker oppdaget mulig skjeggkre i leiligheten i jan. 2019. Det ble satt opp feller. Disse ble hentet av Rentokil 22.3.2019. Det ble satt ut nye i regi Rentokil som seinere vil komme med rapport om dette. Styret i sameiet er kjent med problemet og har i denne forbindelsen engasjert Norsk hussoppforsikring som igjen har kontaktet Nokas. Videre bekjempelse vil foregå i regi av Nokas. Dette dekkes av sameiets forsikring med egenandel på kr. 5 000 samlet for blokken.

Prisantydningen ved videresalget ble satt til kr 5 750 000 og etter 12 dager ble leiligheten solgt for kr 5 550 000, jf. kjøpekontrakt datert 3.5.19.

I etterkant av salget uttalte megleren som gjennomførte salget følgende:

E-post av 27.9.19:

Folk reagerte negativt når de hørte at det var skjeggkre i leiligheten. Jeg så selv at det krøp en rundt da jeg var der.

Vanskelig å si hvor mye det har å si for prisen, men jeg tipper du kan ta utgangspunkt i differansen fra da du kjøpte og solgte. Det var ca 12 på visning og folk likte leiligheten godt bortsett fra skjeeggkreene.

E-post av 8.1.21:

Jeg satte prisantydning etter avtale med selger og i tråd med markedet den gangen. Skjeeggkre ble sett på som veldig negativt den gangen og folk var skeptiske til dette under visningen. Derfor gikk ikke leiligheten høyere. Det er mulig at skjeeggkre oppfattes ekstra negativt på denne kanten av byen der kjøperne kan være mer kresne. En fullgod sanering ansees som tilnærmet umulig i en slik blokkleilighet der skjeeggkre kan gå fra leilighet til leilighet. Dvs det er veldig vanskelig å bli kvitt de da de formeres raskt.

Vi hadde 2 budgivere og ca 12 totalt på visning. At budrunden stoppet 200.000 under prisantydning var dermed i tråd med markedet på den tiden.

Selskapet innhentet en vurdering fra eiendomsmegler A. datert 15.12.20:

Undertegnede har gjennomgått samtlige salg i S..veien boligsameie i årene 2018-2020.

(...)

Vi har forestått salg av en rekke av seksjonene i dette sameiet oppigjennom årene. Disse leilighetene på (sted) er fine, dog er trenden at de går noen hundre tusener under prisforlangende. Antall visningsdeltakere ligger normalt på fra 3 til maks 10 besøkende, noe som er lavere enn forventet antall besøkende i mer sentrumsnære områder. Normalen er at det forhandles med en seriøs budgiver, og i sjeldnere tilfeller 2 (eller flere).

Undertegnede har lest igjennom salgsoppgavene fra salgene i både 2018 og 2019. Sett i lys av prisutviklingen i forrige eiers beskjedne eiertid og markedet ved begge disse salgene, er det uforståelig hvorfor prisantydningen ved salget i 2019 ble satt så lavt som 5.750.000,-, altså 575.000,- lavere enn det den ble omsatt for året før og i en periode med moderat stigende boligpriser. Det finnes ingen dokumentasjon eller holdepunkter som tilsier at forekomst av skjeeggkre representerer en slik prisreduksjon alene.

(...)

Min profesjonelle mening er at oppnådd salgssum hadde blitt vesentlig høyere dersom seksjonen ble priset i tråd med forrige omsetning.

(...)

Min profesjonelle mening, basert på lang erfaring som eiendomsmegler og bred erfaring med salg av boliger hvor forekomst av skjeeggkre er påvist, er at slik forekomst ikke lenger er prisdempende og ei heller var det våren 2019.

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 selger kjente til skjeeggkre i leiligheten, og at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 940 155, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 775 000 verditap ved videresalget, kr 10 850 kostnader til kartlegging/sanering, kr 134 930 meglerkostnader ved videresalget, og kr 19 375 for mye betalt dokumentavgift.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger kjente ikke til skjeeggkre, og differansen i salgssummen ved videresalget var ikke egnet til å sannsynliggjøre et verdiminus som en følge av skjeeggkre. Forholdet måtte uansett anses å ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Det var ikke sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at videresalget ga et godt utgangspunkt for vurderingen av verdiavvikets størrelse, jf. FinKN 2020-740, og kom etter en konkret vurdering til at det forelå

mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Prisavslaget ble skjønnsmessig fastsatt til kr 500 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 og har bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet har gjennomgått saken og vil påpeke at vi ikke finner det sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Vi har merket oss nabouttalelsene, samt leietakers utsagn. Som kjent er imidlertid vår vurdering utelukkende basert på de skriftlige dokumentene som er fremlagt for oss. Følgelig må det iht. nemndas praksis foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan legge til grunn en opplysningssvikt fra selgers side. Særlig gjelder dette når selger som i denne saken har bestridt kjennskap til skjeppkre i boligen. Slike vurderinger er best egnet for muntlig behandling, og etter en konkret vurdering kan vi ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet har imidlertid kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Som kjent beror mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte og påregnelige beskaftenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesum.

Det er i denne saken tale om en nyere leilighet med gjennomgående god standard hvor det ikke ble gitt opplysninger om risiko for skader eller annet utbedringsbehov. I tillegg er det tale om skjeppkre, som etter retts- og nemndspraksis er egnet til å utgjøre et kvalitativt upåregnelig avvik. Følgelig finner vi at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Avgjørende blir dermed hvorvidt det er dokumentert et tilstrekkelig stort kvantitativt avvik som er egnet til å oppfylle vesentlighetsterskelen.

I den kvantitative vurderingen er nødvendige utbedringstiltak relevante. Etter nyere retts- og nemndspraksis er det erfaringsmessig lagt til grunn at sanering etter dagens nyere metoder er relevant, og at slike tiltak gir et tilfredsstillende resultat. Kostnadene på dette punktet dekkes av sameiet mot en egenandel, men disse kostnadene samt påløpte kostnader til kartlegging er likevel relevante i mangelsvurderingen. Se til sml. LB-2019-128549, LA-2018-144683, FinKN 2020-301, og FinKN 2019-526.

Det må dermed vurderes hvorvidt det er dokumentert en varig verdiforringelse av boligens markedsverdi som en følge av skjeppkre. Etter nyere retts- og nemndspraksis må utgangspunktet for vurderingen være et antatt restlyte, basert på gjenstående bestand etter at alle rimelige tiltak er gjennomført. Det som er spesielt i denne saken er imidlertid at leiligheten er videresolgt. Ved videresalget ble det etter vårt syn gitt nyanserte opplysninger om skjeppkre, samt at kostnader ved sanering ville bli dekket av sameiets forsikring. Et videresalg vil dermed være godt egnet til å belyse betydningen av skjeppkre-problematikken for leilighetens markedsverdi. Det vises til FinKN 2020-740, hvor nemnda bl.a. uttalte:

Nemnda bemerker at et slikt videresalg kan være godt egnet til å belyse om og eventuelt hvor stort verdiminus en opplysning om skjeppkre i en bolig utgjør. Det er imidlertid en forutsetning at videresalget skjer med tilstrekkelig nærhet i tid, samt at boligmarkedet er forholdsvis stabilt.

I denne saken ble leiligheten videresolgt under ett år etter kjøpet. Etter hva vi er kjent med var det i perioden et jevnt stigende boligmarked i hovedstaden, og vi kan ikke se at det var gitt avvikende opplysninger av betydning utover skjeppkre-problematikken. Det er dermed nærliggende å legge til grunn at avviket i markedsverdien langt på vei kan tilskrives opplysninger om skjeppkre. Sett i lys av avviket mellom kjøps- og videresalgssummen foreligger det et betydelig verdimessig avvik som etter vårt syn er tilstrekkelig stort til å oppfylle bestemmelsens kvantitative element.

Nemnda har delt seg i den videre vurderingen av om boligen har en mangel, og ved vurderingen av kjøpers krav om prisavslag.

Flertallet – Jakobsen, Klefstad og Sørli – bemerker:

Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse i mangelsspørsmålet. For så vidt gjelder størrelsen på det varige verditapet grunnet skjeppkre i boligen, vurderes dette under utmålingen av prisavslaget. I denne sammenhengen er det tilstrekkelig å fastslå at verditapet sammen med saneringskostnader er over den terskelen Høyesterett har oppstilt i rettspraksis for det kvantitative elementet. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har flertallet funnet vurderingen vanskelig i denne saken. Boligen er altså videresolgt med et tap på kr 775 000. Flertallet tar utgangspunkt i at et videresalg kan være godt egnet til å belyse hvorvidt og eventuelt hvor stort verdiminus en opplysning om skjeppkre i en bolig utgjør. Det er en forutsetning at videresalget skjer med tilstrekkelig nærhet i tid, samt at boligmarkedet er forholdsvis stabilt. Det vises her til FinKN 2020-740. I dette tilfellet ble boligen kjøpt i juni 2018 og solgt i april 2019, og kravet til tidsmessig nærhet og stabilitet i markedet må anses oppfylt.

Flertallet viser likevel til at det i nemnds- og rettspraksis har skjedd en utvikling i vurderingen av verditap som en følge av skjeppkre i en bolig. Et verditap i sjiktet 5-15 % av kjøpesummen, som en periode var gjengs både i praksis og til dels blant meglere, må antakelig henføres til den usikkerheten som forelå om bekjempelsesmetoder og -resultater da insektet nylig var blitt oppdaget i norske hjem. I nyere praksis, både hos nemnda og hos domstolene, er det lagt til grunn at skjeppkre i de fleste tilfeller gjennom sanering nå kan reduseres til en begrenset, utarmet populasjon. Av den grunn er også praksis nå mer tilbakeholden med å fastsette et varig verditap av noen størrelse. Det må likevel fortsatt foretas en helt konkret vurdering, med utgangspunkt i gjenstående bestand av skjeppkre etter at alle rimelige tiltak er gjennomført. Boligen i denne saken ble kjøpt og solgt på et tidspunkt hvor usikkerheten fremdeles var stor omkring bekjempelse. Spørsmålet blir om verditapet skal vurderes etter rettsoppfatningen på dette tidspunktet, eller om dagens syn på bekjempelsesmetoder mv. skal legges til grunn. Flertallet har kommet til at det vil være urimelig om verditapet skal fastsettes på bakgrunn av en faktisk og rettslig utvikling som i tid har funnet sted etter at den aktuelle eiendomsoverdragelsen fant sted. I så fall vil jo kjøper alene bli sittende med risikoen for den reelle usikkerhet som var i markedet da boligen ble kjøpt og solgt – dvs. slutten av 2018 og begynnelsen av 2019. Dette fremstår som lite hensiktsmessig. Det neste spørsmålet blir om det er andre forhold i denne saken som tilsier at tapet på kr 775 000 ikke uten videre kan legges til grunn som et varig restlyte grunnet skjeppkre. Det bemerkes i denne sammenhengen at beløpet kun kan legges til grunn dersom alle sider av kjøpers videresalgsprosess anses som forsvarlig. Dette følger også av det alminnelige prinsippet om tapsbegrensningsplikt, som igjen har en side til lojalitetsplikten i avtaleforhold. Flertallet oppfatter at det er slik sekretariatet har resonnert når det samlede prisavslaget er satt til kr 500 000. I sekretariatets begrunnelse heter det bl.a. følgende:

Sekretariatet mener imidlertid at denne videresalgsprosessen kunne vært bedre opplyst. Det er riktignok fremlagt en uttalelse fra eiendomsmegleren som foresto salget hvor det bl.a. het at:

Folk reagerte negativt når de hørte at det var skjeppkre i leiligheten. Jeg så selv at det krøp en rundt da jeg var der. Vanskelig å si hvor mye det har å si for prisen, men jeg tipper du kan ta utgangspunkt i differansen fra da du kjøpte og solgte. Det var ca 12 på visning og folk likte leiligheten godt bortsett fra skjeppkreene.

Selv om det må legges til grunn at en profesjonell eiendomsmegler er best egnet til å vurdere eiendommens markedsverdi, så finner vi grunn til å påpeke usikkerhet knyttet til begrunnelsen for at prisantydningen ved videresalget var satt så lavt som kr 5 750 000, når kjøpesummen under ett år tidligere var på kr 6 325 000. Uttalelsen over viser også til at det er "vanskelig å si hvor mye det har å si for prisen", og uten nærmere begrunnelse "tipper" megleren at det kan tas utgangspunkt i differansen i salgssummen. Begrunnelsen for avviket i salgssum og dermed verdiforringelsen kunne med fordel vært belyst grundigere. Det kan vel heller

ikke anses som salgsfremmende at det i forkant av salget ikke var foretatt en fullgod sanering, slik at det potensielt kunne observeres kre på visning.

Som nevnt tidligere må det imidlertid hensyntas at det i salgsdokumentasjonen ble opplyst at fremtidig bekjempelse ville bli dekket av sameiets forsikring. Basert på ovennevnte usikkerheter har vi dermed kommet til at antatt verditap må nedjusteres noe ved utmålingen av prisavslaget.

Flertallet er enig med sekretariatet i at kjøper må bære risikoen for at sanering i liten grad synes forsøkt og gjennomført på visningstidspunktet. Det er selvsagt ikke noe i veien for at en bolig selges raskt unna uten at alle salgsfremmende tiltak er nøye vurdert, men risikoen for at dette får betydning for salgssummen må kjøper bære selv. Det vises i denne sammenhengen til at bestanden av skjeeggkre ikke fremsto som spesielt høy. I fremlagt rapport fra Rentokil av 25.3.19 fremgikk det at etter en fangstperiode på fem uker ble funnet 16 skjeeggkre og 5 sølvkre i leiligheten. Det er også uklart i hvilken utstrekning anbefalingen om utplassering av giftåte ble fulgt opp.

Det blir deretter et spørsmål om meglers fastsetting av prisantydningen må anses som forsvarlig. På dette punktet må kjøper identifiseres med megler. Flertallet har merket seg meglers oppfatning av egen prisfastsettelse, samt vurdering av interessenter. Det vises her til meglers uttalelse av 8.1.21:

Jeg satte prisantydning etter avtale med selger og i tråd med markedet den gangen. Skjeeggkre ble sett på som veldig negativt den gangen og folk var skeptiske til dette under visningen. Derfor gikk ikke leiligheten høyere. Det er mulig at skjeeggkre oppfattes ekstra negativt på denne kanten av byen der kjøperne kan være mer kresne. En fullgod sanering ansees som tilnærmet umulig i en slik blokkleilighet der skjeeggkre kan gå fra leilighet til leilighet. Dvs det er veldig vanskelig å bli kvitt de da de formeres raskt. Vi hadde 2 budgivere og ca 12 totalt på visning. At budrunden stoppet 200.000 under prisantydning var dermed i tråd med markedet på den tiden.

Det er imidlertid også fremlagt en vurdering av 15.12.20 fra eiendomsmegler A., som angivelig har gjennomgått samtlige salg i gaten i perioden 2018-2020, samt historisk prisstatistikk tilbake til 2012. Hun beskriver også sin erfaring med eiendommer som selges med opplysninger om skjeeggkre. Megler A. vurderer prisantydningen på kr 5 750 000 som "*uforståelig*" lav og konkluderer slik:

Min profesjonelle mening er at oppnådd salgssum hadde blitt vesentlig høyere dersom seksjonen ble priset i tråd med forrige omsetning. Opplysninger om skjeeggkre, som i tillegg er under pågående sanering i regi av Nokas og sameiet, forsvare ikke en slik prisedsettelse.

Det er krevende å foreta slike meglerfaglige vurderinger, i alle fall utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken. Flertallet er likevel enig i at en så stor differanse i fastsettelsen av prisantydningene fremstår som påfallende. Det var først og fremst høsten 2018 hvor det var stor oppmerksomhet omkring skjeeggkre i mediene. Selv om også våren 2019 var preget av usikkerhet omkring bekjempelsesmetoder, fremstår det som tvilsomt om den fulle differansen i dette tilfellet kan forsvares.

Endelig blir det et spørsmål om kjøpers aksept av budet på kr 5 550 000 kan anses forsvarlig og således innenfor tapsbegrensningsplikten. Det presiseres at kjøper står fritt til å selge boligen til den pris vedkommende måtte ønske. I denne sammenhengen er det imidlertid spørsmål om motparten – selger/selskapet – helt eller delvis skal bære den økonomiske risikoen for dette. Selskapet har på dette punktet bl.a. reist spørsmål ved om ikke flere tiltak burde vært utprøvd før salget ble gjennomført. Flertallet mener det i denne saken er naturlig at spørsmålet stilles, ikke minst i lys av at inngitte bud lå kr 200 000 under en prisantydning som allerede var lav, sett i lys av salgssummen ni måneder tidligere.

I denne sammenhengen påpekes det at selskapet i e-post av 15.4.20 til kjøpers advokat ba om å få oversendt rapporten fra Rentokil, og tok forbehold om å benytte sin rettingsadgang etter avhl. § 4-10. Selskapet fikk ikke svar på dette fra kjøpers advokat før 13.5.19. Svaret var da at kjøper hadde solgt boligen. Om selskapets rett etter avhl. § 4-10 ble følgende uttalt fra kjøpers advokat:

Når det gjelder (selskapets) utbedringsrett så er (kjøper) klar over denne. Det gjøres imidlertid gjeldende at (selskapet) for lengst burde engasjert seg i saken hvis de ønsket å utbedre. Det ble gitt beskjed om skjevgkre pr epost i januar 2019. (Kjøper) har for øvrig gjort tiltak for å begrense omfanget og bekjempe dyrene med limfeller siden slutten av januar 2019. Fra 10. februar ble det satt opp feller med åte, og fra 22. mars ble det satt opp feller av Rentokil. Som kjent er det ikke mulig å utrydde skjevgkre, bare begrense omfanget. Selskapet har kjent til situasjonen i ca 4 måneder, og vært totalt passive. De har ikke foretatt seg noe i sakens anledning mtp utbedring. Det er slik sett svært usikkert om utbedringsretten er i behold. Likevel er (kjøper) innstilt på å la selskapet utbedre, men understreker at dette da må gjøres så snart som mulig.

I selskapets e-post av 28.5.19 til kjøpers advokat reageres det relativt skarpt på at salget ble gjennomført uten at selskapet ble involvert:

Etter hva selskapet forstår ble eiendommen imidlertid lagt ut for salg den 18.04.2019 med en prisantydning pålydende kr 5 750 000 og solgt 12 dager senere den 30.04.2019 til kr 5 500 000.

Verken selger eller selskapet ble orientert om salgsprosessen. Dette til tross for at vi hadde korrespondanse med dere kun dager i forkant av at eiendommen ble lagt ut for salg.

Det faktum at kjøper har valgt å videreselge eiendommen med et stort tap kan ikke lastes selger. Det bemerkes at kjøper for øvrig har en tapsbegrensningsplikt. Denne tapsbegrensningsplikten kan i alle tilfelle ikke anses overholdt her. De påreklamerte forhold har for øvrig en lav utbedringskostnad, og dette står stikk i strid med det tapet som kjøpersiden skisserer i sitt brev, jf. avhl. § 4-12 (2).

Det er vanskelig å vurdere om selskapet forholdt seg passivt for lenge etter reklamasjonen, men flertallet finner det uansett betenkelig at kjøper unnlot å involvere selskapet i selve salget. Både lojalitetsplikten og tapsbegrensningsplikten tilsier at kjøper burde ha holdt selskapet orientert om de enkelte stadier i videresalget. Særlig må dette gjelde når kjøper velger å godta et bud som medfører et verditap på kr 775 000. Flertallet mener det er tvilsomt om kjøper i lys av dette kunne ha noen berettiget forventning om at differansen fullt ut ble dekket av selskapet.

Med dette som utgangspunkt og bakteppe har flertallet delt seg i to fraksjoner:

Nemndas leder – Jakobsen – har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at varig verditap grunnet skjevgkre i boligen må settes betydelig lavere enn differansen mellom kjøpesummen og videresalgssummen. Selv om differansen er et veiledende utgangspunkt, er det restlytet – altså det varige verditapet – som skal fastsettes som en del av prisavslaget. Jakobsen finner det sannsynliggjort at et raskt salg før fullgod sanering var gjennomført, kombinert med en lavere prisantydning enn man kunne forvente fra megler, samt kjøpers aksept av et bud som lå enda lavere enn dette igjen, gjør at differansen ikke kan anses dekkende for det reelle restlytet som skjevgkre representerte i boligen på det aktuelle tidspunktet. I tillegg anser Jakobsen at både tapsbegrensningsplikten og lojalitetsplikten kommer inn med særlig tyngde når det var tale om å akseptere et bud som lå så mye lavere enn opprinnelig kjøpesum. Kjøper både skulle og burde ha involvert selskapet i en slik situasjon, ikke minst i lys av at selskapet eksplisitt hadde bedt om å bli holdt orientert om sanering og varslet bruk av sin rettingsadgang. Det understrekes at kjøper var i sin fulle rett til å foreta videresalget på egne premisser, men kjøper må da samtidig bære den økonomiske risikoen knyttet til dette. Dokumentert varig verditap i boligen grunnet skjevgkre på tidspunktet for mangelsvurderingen settes etter dette til kr 350 000. Jakobsen viser videre til at i tillegg til varig restlyte, skal utgifter til sanering og kartlegging inngå i prisavslaget etter avhl. § 4-12. Dette fastsettes til kr 10 850, i tråd med kjøpers krav.

Nemndas medlemmer Klefstad og Sørli er av en annen oppfatning hva gjelder dokumentert varig verditap. Klefstad og Sørli er enig i at videresalget her har skjedd i tilstrekkelig nærhet i tid, i et forholdsvis stabilt boligmarked. Klefstad og Sørli er også enig i at faktisk og rettslig utvikling etter at videresalget fant sted, ikke kan hensyntas i vurderingen. Når det gjelder meglers fastsetting av prisantydningen, og hans etterfølgende kommentarer til denne verdifastsettelsen, er Klefstad og Sørli enige i at denne med fordel kunne vært noe mer utdypende. Det faktum at megleren har uttalt at det er *"vanskelig å si hvor mye (skjeggkre-problematikken) har å si for prisen"*, men at han *"tipper"* at man kan ta utgangspunkt i differansen i salgssummen, gir uttrykk for en usikkerhet som må få betydning ved utmålingen. Når det er sagt, er det imidlertid ikke anført at det er noen andre tenkelige forhold ved eiendommen eller markedet som kan forklare en verdireduksjon i den relativt korte tiden som har gått mellom de to salgene. Hvor grundig en begrunnelse fra megleren som har stått for videresalget må være, må etter Klefstads og Sørlies syn vurderes opp mot om det er grunn til å anta at andre forhold også kan ha innvirket. Megler har videre i sin e-post av 21.1.21 kommentert at budrunden stoppet kr 200 000 under prisantydning, som dermed var i tråd med markedet på den tiden. Klefstad og Sørli oppfatter at megleren viser til dette poenget for å underbygge at han er av den oppfatning at han ikke satte prisantydningen for lavt i forhold til hvordan markedet ville reagere. Etter Klefstads og Sørlies syn er dette et relevant poeng, da en for lav prisantydning trolig ville gitt utslag i form av at endelig salgspris ville ligget nærmere prisantydningen enn kr 200 000 eller over prisantydningen. Særlig sett i lys av at det var hele 12 personer på visningen, og det var en reell konkurranse mellom 2 budgivere i budrunden. Dette antallet er for øvrig over det normale antallet visningsdeltakere megler A. har oppgitt for tilsvarende leiligheter, fra 3 til maks 10 besøkende, og at det normalt forhandles med 1 seriøs budgiver, og i sjeldnere tilfeller 2 eller flere. Videre er det et spørsmål om manglende tapsbegrensning fra kjøpers side må få konsekvenser for utmålingen. Klefstad og Sørli er av den oppfatning at kjøpere som unnlater å foreta seg noe som helst før et videresalg av en eiendom med skjeggkre, må bære risikoen for at manglende tiltak får en ekstra innvirkning på videresalgssummen. Klefstad og Sørli kan imidlertid ikke se at kjøper i denne saken ikke foretok seg noe. Det ble iverksatt undersøkelser fra kjøpers side før videresalget, og det ble opplyst i salgsoppgaven i forbindelse med videresalget at sameiet var i gang med en prosess som ville lede frem til sanering som ville bli dekket av sameiets forsikring. En saneringsprosess i et sameie bestående av flere enheter kan i begrenset grad styres av den enkelte sameier selv, og vil normalt ta lenger tid sammenlignet med en enebolig. Selskapet ga heller ikke uttrykk for at de ville ha kontroll over selve saneringsprosessen etter at reklamasjonen ble fremsatt 14.1.19. Forbehold om å foreta egen deteksjon/sanering ble først fremsatt i e-post av 15.4.19 fra selskapet. Etter Klefstads og Sørlies syn kan ikke kjøper lastes for sin handlemåte hva gjelder selve saneringsprosessen sett opp mot videresalget. Når det gjelder spørsmålet om kjøper burde ha involvert selskapet i selve salgsprosessen, må dette spørsmålet etter Klefstads og Sørlies syn ses i lys av hvordan selskapet så på spørsmålet om verdireduksjon som en følge av skjeggkre på det aktuelle tidspunktet. Det gjennomgående standpunktet til boligselgerforsikringsselskapene har vært at skjeggkre ikke under noen omstendighet medfører et verditap, i hvert fall på det tidspunktet denne videresalgprosessen fant sted. Klefstad og Sørli kan derfor vanskelig se at selskapet ville gitt et aktivt bidrag inn i videresalgprosessen, hvis de hadde fått tilbud om å ta del i denne. Klefstad og Sørli, har etter dette kommet til at det totale opplysningsbildet tilsier at verditapet i alle fall bør settes til kr 500 000.

Etter dette foreligger det et flertall i nemnda for at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger også et flertall i nemnda for et prisavslag i tråd med leders votum på til sammen kr 360 850, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14, er flertallet enig med sekretariatet i at den aktuelle mangelen må anses å ligge utenfor selgers kontrollsfære. Det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for utgifter til megler ved videresalget eller for mye betalt dokumentavgift, jf. motsetningsvis FinKN 2019-362 som gjaldt avhl. § 3-7.

Mindretallet – Sjøvold og Moss – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Videresalget kunne ha vært godt egnet til å belyse hvilken virkning skjeggkreforekomsten hadde på markedsverdien. Dette måtte imidlertid forutsatt at det ikke forelå andre nevneverdige forskjeller ved salgsprosessen enn opplysningene om skjeggkre. Når prisantydningen ved videresalget er satt kr 750 000 under prisantydningen ved forrige salg, er det en påfallende forskjell i salgsprosessen utover opplysningen om skjeggkre. Opplysningen om skjeggkre alene kan vanskelig begrunne hele gapet mellom gammel og ny prisantydning. Det foreligger ingen fullgod dokumentasjon på hvorfor den prisdempende effekten ved denne leiligheten skulle være av en slik størrelse. Det vises blant annet til at bestanden av skjeggkre ikke fremsto som spesielt høy ut fra den fremlagte dokumentasjonen, samt at det i salgsdokumentasjonen ble opplyst at fremtidig bekjempelse ville bli dekket av sameiets forsikring. Vurderingen som ble innhentet fra megler A. støtter oppunder dette. Det må antas at prisantydningens størrelse har stor betydning for endelig salgssum. Det kan derfor vanskelig legges til grunn at videresalget er godt egnet til å belyse virkningen på markedsverdien i denne konkrete saken. Det bestrides ikke at skjeggkre hadde en prisdempende effekt. Mindretallet ser det imidlertid ikke som tilstrekkelig godtgjort at verditapet som en følge av skjeggkre overstiger terskelen for hva som kan anses som et vesentlig avvik.

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).