

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-203

10.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – opplyst om "sølvdyr" – verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Kristiansand oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 3 225 000, og overtatt av kjøper den 24.2.19. Ved salget ble det opplyst at selger hadde observert "sølvdyr" i boligen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet viste til opplysningene som ble gitt ved salget, og avviste at det forelå mangelsansvar etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 280 000, erstatning for fagkyndig- og advokatkostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Kristiansand oppført i 2000.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2009. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger svart "ja", og bemerket:

No sølvdyr i boligen. Mest i område bad og vaskerom. Det hender det observeres i andre rom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 225 000, og overtatt av kjøper den 24.2.19.

Kort tid etter overtakelsen fremsatte kjøper reklamasjon over skjeggkre i boligen. Anticimex ble engasjert og det ble dokumentert en stor populasjon skjeggkre i boligen. Selskapet bekostet sanering, og etter endt sanering oppga Anticimex i rapport om en lav gjenstående bestand.

Kjøper innhentet en uttalelse fra takstmann A. som la til grunn et verditap på kr 200 000 inkl. anslåtte saneringskostnader. Fra rapporten hitsettes:

Undertegnede har foretatt en gjennomgang av flere av de eiendommer som er solgt i Søgne og Kristiansandsregionen. (..)

Her er det en tendens til at boliger hvor det opplyses at det er Skjeggkre i salgsoppgaven er vanskelig å selge til den pris de er annonsert med. For undertegnede kan det se ut som om at dersom man reduserer prisen, selges boligene. Det kan se ut som om prisreduksjonen ligger mellom 5 og 8 prosent i forhold til annonsert pris. I dette tilfellet betyr det at verdireduksjonen vil være mellom ca. kr 161 000 og kr 258 000.

(...)

Undertegnede er av den formening at påviste Skjeggkre i (boligen) gir en verdireduksjon på kr 200 000.

I kommentar til selskapet har selger bestridt kjøpers påstander, og bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at dyrene var til stede i selgers eiertid og det måtte antas at selger kjente til at insektene var skjeppkre, og at verdiminuset var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 280 000, med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 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. Selskapet har bekostet sanering, og det foreligger ikke noe ytterligere tap i saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente til skjeppkre, eller at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, grunnet opplysningssvikt om skjeppkre, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selger opplyste om "*sølvdyr i boligen*" i egenerklæringsskjemaet, noe som vanskelig kan forstås som noe annet enn en opplysning om at det var sølvkre i boligen. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken kan nemnda ikke legge til grunn at selger forsto eller måtte forstå at det var tale om skjeppkre og ikke sølvkre. Selv om skjeppkre som skadedyr var hyppig omtalt i media på salgstidspunktet, er forskjellen på sølvkre og skjeppkre ikke større enn at det i alminnelighet neppe kan forutsettes at den gjengse selger ser forskjellen på de to kre-variantene.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Nemnda bemerker i tillegg:

Nemndspraksis har lagt til grunn at det er beheftet adskillig usikkerhet ved behovet for fremtidig sanering, all den tid utviklingen av midler til skadedyrbekjempelse har vist seg å gå raskt. Kjøpers krav på kr 70 000 til fremtidig sanering må derfor reduseres betraktelig for så vidt gjelder som post under det kvantitative elementet.

For så vidt gjelder varig verditap grunnet skjeppkre i boligen, fremstår den fremlagte verdivurderingen fra takstmann A. som for generell og lite konkret begrunnet til at en verdiforringelse på kr 200 000 kan anses sannsynliggjort. Nemnda har merket seg anførselene fra kjøpers advokat i brev av 12.1.21 om A.s erfaring mv., men kan ikke se at dette stiller saken i noe annet lys. Verdivurderingen inneholder ingen konkrete henvisninger til referansesalg/sammenlignbare objekter som kunne kastet lys over hvorfor akkurat denne boligen har et varig verditap i den størrelsesorden som er angitt. Det er også uklart om takstmannen har tatt høyde for at verditapet må ta utgangspunktet i hva som er boligens restlyte etter at alle rimelige bekjempelsestiltak er utført. Nemnda ser ikke bort fra at skjeppkre i denne boligen representerer et visst restlyte, men som sekretariatet også har vist til, vurderes beløpet til å være så lavt at det ikke overstiger den terskelen som rettspraksis har oppstilt etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Endelig blir det spørsmål om kjøper har sannsynliggjort en tidsbegrenset bruksulempe grunnet skjeppkre som skal inngå i det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret eller som på selvstendig grunnlag kan danne grunnlag for prisavslag. Det vises her til kjøpers advokats

henvisning til Frostating lagmannsretts dom av 22.6.20 (LF-2019-136882). På bakgrunn av dokumentene i saken har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort en bruksulempe av en slik varighet og omfang at unntaket lagmannsretten har vist til i den nevnte dommen kommer til anvendelse.

Etter dette foreligger det heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).