

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-248

17.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Feil ved fasade – skjeggkre – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En rekkehusleilighet i Stavanger oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 4,99 mill. og overtatt av kjøper den 22.6.18. Utover en sprekke i en fasadeplate og noe værslitt terrasse ble samtlige bygningsdeler funnet i orden og vurdert til TG 1. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015, og det ble opplyst om terrasseutskiftning kort tid før salget. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre, og omfattende feil ved boligens utvendige fasader. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet anførte at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 1 686 750, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Stavanger oppført i 2007.

I prospektet ble boligen beskrevet som et "*moderne og flott enderekkehus*".

I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler funnet å være i orden, og gitt TG 1, med unntak av en noe værslitt terrasse, som ble vurdert til TG 2.

Punktet "*veggkonstruksjon og utvendige fasader*" ble gitt TG 1:

Fasader som er generelt godt vedlikeholdt, fasade mot sør/øst med noe avflassing på høvlede overflater/fuger.

Ingen synlige tegn på oppsprikking eller råteskader.

Fasadeplater uten synlige mangler, en sprikk i fasadeplate under vindu i 1 etg mot sør.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 2015, og det ble opplyst om terrasseutskiftning kort tid før salget. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 990 000 ved kjøpekontrakt datert 25.5.18, og overtatt av kjøper den 22.6.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre og omfattende feil ved boligens utvendige fasader.

Det ble engasjert skadedyrsteknikere og det ble ifølge firma A. fanget 62 skjeggkre. Populasjonens alder ble antatt å være om lag 3 år. Ved senere kartlegging i perioden oktober til november 2018 la firma N. til grunn en fangst på 61 dyr som ga en fangstverdi på 121, angitt i rapport av 21.3.19. Firma A. la til grunn at saneringskostnadene ville utgjøre kr 30 000 til kr 40 000 eks. mva., som senere ble justert noe ned. Firma N. utførte sanering til kr 7 900.

Takstmann E. estimerte langt mer omfattende tiltak og antatt verditap. Kjøper har også fremlagt fagkyndiguttalelser og vitneuttalelser fra andre interessenter som kunne tyde på at skjeggkre i boligen ville påvirke markedsprisen.

Hva angår utvendige fasader ble det i løpet av saksgangen og under utbedringsarbeidene oppdaget et omfattende skadeomfang. Kjøper innhentet store mengder dokumentasjon, både fagkyndigrapporter og pristilbud på de aktuelle arbeidene. Selskapet engasjerte fagkyndig som vurderte skadeomfanget på et tidlig stadium av saken og priset arbeidene betraktelig lavere enn det kjøpers fagkyndiguttalelser la til grunn.

Kjøper valgte å utføre utbedringsarbeidene ved bistand fra firma K. Firmaet redegjorde underveis, ved uttalelser og bilder, for nødvendigheten av arbeidene, samt at dette ble ettergått og begrunnet av takstmann E.

Basert på faktisk utført arbeid iht. fremlagte fakturaer, har kjøper oppstilt følgende kostnadsoversikt:

1. Skjeggkre: kr 515 900
2. Råteskader kr 993 187
3. Sakkyndig bistand: kr 41 300
4. Juridisk bistand kr 129 489, pluss kr 63 250

Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene.

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 om de anførte forholdene, samt at det samlede avviket var vesentlig. Kjøper viste til at skjeggkre medførte et verditap på kr 500 000, og at faktiske kostnader for utbedring av feil ved fasader og råteskader utgjorde nesten kr 1 mill. Kjøper kunne kreve de fulle utbedringskostnadene, selv om det var tale om en eierseksjonsleilighet, jf. Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på til sammen kr 1 686 750, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, med tillegg av lovens forsinkelsesrente, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger mangelsansvar eller grunnlag for prisavslag eller erstatning som anført av kjøper, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14. Selskapet viste bl.a. til at selger hadde vært ukjent med forholdene, og at det ikke var sannsynliggjort et verdiminus som en følge av skjeggkre. Selskapet anførte at det i alle tilfeller ikke var grunnlag for erstatningsansvar, ettersom forholdene falt utenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., men fant ikke at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om de påreklamerte forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Prisavslaget ble utmålt forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd til kr 1 000 000 inkludert forsinkelsesrente. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har valgt å følge avgjørelsen, og fremsatte forlikstilbud i tråd med sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved boligens fasade, samt at det etter overtakelsen ble avdekket skjeggkre i boligen. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på dette punktet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har også anført at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en opplysningsmangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 så har vi vært mer i tvil, men vi har falt ned på at vi ved skriftlig saksbehandling ikke kan se at kjøpers bevisbyrde er oppfylt. Vi vil imidlertid bemerke at det kan synes påfallende at det avdekkes skjeggkre og større byggetekniske feil forholdsvis kort tid etter overtakelsen. Selger har imidlertid bestridt kjennskap, og vi har som nevnt ikke anledning til å ettergå dette nærmere. Da vi ikke kan foreta konkrete troverdighetsvurderinger av partenes utsagn så følger det av nemndas praksis at det i en slik situasjon må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan tillegge selger faktisk kjennskap til en anført mangel. Se bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304. Slik dokumentasjon kan vi ikke se at foreligger verken for skjeggkre eller avvikene ved fasadene. Unntaksvis kan det også ved vår behandling være grunnlag for å legge til grunn at selger "måtte" kjenne til forholdene. Etter tidligere praksis må gjerne selgers opptreden være å betegne som grovt uaktsom – og dermed at det ikke foreligger noen rimelig grunn for selgers uvitenhet. Når det gjelder skjeggkre har nemnda unntaksvis funnet vilkåret oppfylt, gjerne der populasjonen kre kort tid etter overtakelsen blir ansett som sjeldent stor. Se bl.a. FinKN 2020-301, FinKN 2020-477 og FinKN 2019-362. Vi står i denne saken overfor et grensetilfelle på dette punktet. Det som gjør at vi ikke kan finne kunnskapsvilkåret oppfylt er bl.a. usikkerheter i fremlagt dokumentasjon. Kartleggingsperiodene fanget etter vårt syn et noe begrenset antall dyr, men samtidig blir det lagt til grunn en fangstverdi på 117. Vi har ikke kompetanse til å overprøve de fagkyndiges vurdering av felleindeks/fangstverdi, men etter vårt syn kunne dette vært grundigere belyst. Dette er imidlertid ikke avgjørende, da kartleggingen ble utført forholdsvis lang tid etter salget og kjøpers overtakelse av boligen. Omfanget som ble dokumentert i de fremlagte rapporter kan dermed ikke alene tas til inntekt for at omfanget var så stort og da også synlig i selgers eiertid at selger "måtte kjenne til" problematikken.

Når det gjelder avvikene ved fasaden kan vi heller ikke finne det sannsynliggjort fra kjøpers side at selger og takstmannens opptreden kan anses grovt uaktsom, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Sett i lys av ovennevnte kan vi for øvrig ikke se at opplysningene som ble gitt i salgsmaterialet kan karakteriseres som objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8 første pkt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller § 3-8. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers klage til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte etter en skjønnsmessig vurdering prisavslaget til kr 1 millioner inkludert forsinkelsesrenter. Selskapet har den 27.1.21 opplyst at det følger sekretariatets vurdering. Kjøper har imidlertid klaget saken inn for nemnda, og anført at kjøper har krav på et høyere prisavslag. Fra sekretariatets begrunnelse for utmålingen av prisavslaget siteres:

Når det gjelder skjeggkre-problematikken er saneringskostnader relevante. Vi har ikke innvendinger mot påløpte kostnader, da vi basert på tidligere saker finner disse rimelige og tiltakene fornuftige. Når det gjelder kjøpers anførsler knyttet til forholdets verdimessige betydning så har vi vært mer i tvil. Etter en konkret vurdering har vi imidlertid kommet til at de fremlagte anslagene over verditap er for generelle og lite konkret begrunnet til at et verditap i den anførte størrelsesordenen kan anses dokumentert. 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 fagkyndigvurderinger 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 finner vi å vektlegge i utmålingen av restlyte som sammen med saneringskostnadene inntas i det samlede prisavslaget. Se til sml. LB-2019-128549, LB-2019-82701 og LF-2019-136882, samt nyere praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte inntatt i bl.a. FinKN 2020-499, FinKN 2020-446, og FinKN 2020-350.

Når det gjelder utvendige skader på fasaden, så finner vi det sannsynliggjort at kjøpers anførte kostnader må legges til grunn i utmålingen. Det bemerkes at kjøper har fremlagt flere pristilbud, fagkyndiguttalelser før og under utbedringsarbeider, samt uttalelse fra entreprenør og fakturagrunnlag. Vi finner det ikke særlig tvilsomt at skadeomfanget som her er dokumentert er reelt og må danne grunnlaget for utmålingen. Det er imidlertid grunnlag for et lite skjønnsmessig fradrag begrunnet i at kjøper etter endt utbedring vil få en fornyet fasade, økt reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven, og utbedret forhold som ble opplyst om i salgsmaterialet.

Etter hva vi forstår er kjøpers rekkehusleilighet en del av et sameie med en eierbrøk på 111/994. I enkelte tilfeller kan dette få betydning for utmålingen, der sameiet er rettslig forpliktet til å dekke hele eller deler av utbedringskostnadene. Dette er verken problematisert eller nærmere dokumentert av partene, og vi legger dermed til grunn at samtlige utbedringskostnader må dekkes av kjøper med endelig virkning.

I prisavslaget skal også nødvendige fagkyndigkostnader medtas, og hensyntatt sakens kompleksitet har vi ikke innvendinger mot beløpets størrelse. Det er uten betydning om hele eller deler av kostnadene dekkes av andre forsikringsordninger, jf. FinKN 2020-547. I det samlede prisavslaget inkluderes påløpte forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 1 million inkludert forsinkelsesrenter. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i kjøpers klage av 29.1.21 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til juridisk bistand i saken, jf. avhl. § 4-14. Nemnda kan ikke se at kravet kan føre frem. Det vises til at nemnda har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at avvikene kan anses å være innenfor selgers kontroll. Det vises i denne forbindelse til at boligen er oppført i 2007, og at selger etter det opplyste kjøpte boligen i 2015. Det er følgelig ikke holdepunkter for at selger hadde befatning med boligen da fasadearbeidene ble utført, og nemnda kan slik saken er opplyst heller ikke se at det forhold at fasaden ble malt før salget innebærer at avvikene er innenfor selgers kontroll.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).