

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-303

26.3.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Skjeggkre – fukt- og soppskader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet oppført i 2004 i Sola kommune ble solgt "som den er" for kr 4 290 000, og overtatt av kjøper den 14.6.19. Ved budgivningen tok kjøper forbehold i sitt bud om fukt- og soppskader ved vinduer. Etter overtakelsen fant kjøper ytterligere skader i området ved vinduene, samt skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det verken forelå en opplysningsmangel eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 255 305, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 2004. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet ble boligen omtalt som godt vedlikeholdt og noe oppgradert.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2004. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

I tilstandsrapporten ble vinduer gitt tilstandsgrad (TG 1), og det ble opplyst at disse var i "god stand".

I e-postkorrespondanse i forkant av salget opplyste megler bl.a. at *"det er i følge selger sitt egenerklæringsskjema ikke observert skadedyr o.l. og heller ikke skjeggkre"*.

Kjøper la inn bud med følgende forbehold:

Forusetter ingen soppangrep/spredning av fukt inn i treverket inn til veggene ved vindu til hovedsoverom.
Hvis påvist dekkes skadene av følger før overtakelse. (...)

Takstmann A., som hadde utarbeidet tilstandsrapporten, befarte boligen den 30.4.19 og i e-post av samme dato ble det bekreftet at det ikke var unormal fukt i vinduskarm eller vegg ved vindu, og at fuktmerkene i karmen ikke hadde medført spredning av sopp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 290 000 ved kjøpekontrakt datert 8.5.19, og overtakelsen fant sted 14.6.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre og at det var avvik ved vinduet.

Mycoteam ble engasjert og i rapport av 6.9.19 ble det lagt til grunn en populasjon skjeggkre med felleindeks på Fi 14, som tilsvarte en "middels" stor populasjonsstørrelse. Det ble fanget totalt 76 skjeggkre i limfeller, hvorav 62 var nymfer.

Takstmann H. vurderte at skjeggkre medførte et verditap på kr 100 000, og uttalte bl.a.:

Ved ett eventuelt videresalg av bolig må eier opplyse i egenerklæring at det har vært skjeggkre i boligen. Dette vil skape en usikkerhet i markedet. Erfaringsmessig vil det være flere som ikke ønsker å gi bud grunnet opplysning om skjeggkre. På den andre siden er det blitt mer "vanlig" med skjeggkre i boliger.

Vurdering av nedgang i omsetningsverdi, hvor boligen innehar skjeggkre, er skjønnsmessig vurdert av undertegnede. B. Takst har i tilsvarende saker vært i kontakt med lokal eiendomsmegler, hvor det vises til eiendommer som er omsatt med og uten skjeggkre. I et tilfelle var det ingen forskjell i omsetningsverdi.

Undertegnede er allikevel av den oppfatning at boligmarkedet vil fortsatt reagere negativt prismessig for boliger med skjeggkreforekomst.

Kjøper har fremlagt estimat på saneringskostnader på kr 68 250 inkl. mva.

Takstmann E. ble også engasjert, og i hans rapport blir det lagt til grunn at vindu var utett. Det ble ikke registrert fukt ved hans befaring, men det ble funnet muggsopp. Ifølge takstmann E. måtte vinduet skiftes, og gipsplate på berørt vegg måtte skiftes. Kostnadene ble anslått til kr 67 125.

Selger har bestridt kjennskap til lekkasje/utettheter, og skjeggkre.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at det samlede avviket var vesentlig. Kjøper har forklart at de trodde fuktmerkene skyldtes et vindu som hadde stått åpent eller kondensering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 255 305, samt forsinkelsesrenter, 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.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av skjeggkre, og heller ikke at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det på bakgrunn av dokumentene i saken vanskelig kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende:

I denne saken har selger bestridt kjennskap til forhold utover det opplyste. Sekretariatet finner i vurderingen å vektlegge at kjøper var kjent med fuktmerker, og la selv til grunn at årsaken kunne være regnvann som hadde kommet inn via åpent vindu eller kondensering. Vi kan ikke se at det er dokumentert at selger var kjent med at vinduene faktisk var utette og måtte skiftes. Når det gjelder skjeggkre er det riktignok påfallende at dette oppdages kort tid etter overtakelsen. Dette er imidlertid ikke alene nok til at vi ved en skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt. Populasjonen som ble kartlagt en tid etter overtakelsen var forholdsvis begrenset og besto i all hovedsak av nymfer. Dette kan følgelig ha betydning for synligheten og dermed også selgers manglende kjennskap.

Det må påpekes at sekretariatets vurdering utelukkende begrenser seg til de skriftlige dokumentene som er forelagt oss. Derfor følger det av Finansklagenemndas praksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel etter avhl. § 3-7 første pkt. Se til sml. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304, m fl. Basert på ovennevnte kan vi ikke se at kjøpers bevisbyrde er oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette. Utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken kan nemnda således ikke se at det foreligger grunnlag for tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Nemnda har videre merket seg anførselen om takstansvar for så vidt gjelder fuktskadene i vinduene, men finner forholdet for dårlig opplyst til at det kan konkluderes med grov uaktsomhet fra takstmannens side.

Sekretariatet har i sin vurdering heller ikke kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret har sekretariatet uttalt følgende:

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. Kjøpers estimat på kr 36 375 legges her til grunn. Når det gjelder utette vinduer, må det vektlegges at kjøper var kjent med fuktmerker og antatt årsak. Etter hva vi forstår har det etter overtakelsen blitt avdekket en annen skadeårsak enn det kjøper la til grunn, og vi finner det vanskelig å tillegge anførte utbedringskostnader særlig vekt i vesentlighetsvurderingen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Av betydning blir videre om det er dokumentert et verditap ved boligen som en følge av skjeggkre. Etter vårt syn er den fremlagte verdivurderingen fra takstmann for generell og lite konkret begrunnet til at en verdiforringelse i den størrelsesordenen som anføres kan anses sannsynliggjort. Se bl.a. FinKN 2019-1023. Etter nyere retts- og nemndspraksis må utgangspunktet for vurderingen være et antatt restlyte, basert på gjenstående bestand etter at alle rimelige tiltak er gjennomført. Vi bemerker at det fremstår som usikkert for oss om den fremlagte vurderingen i tilstrekkelig grad hensyntar et slikt utgangspunkt.

Dette utelukker imidlertid ikke at det også i denne saken må legges til grunn et visst verdimesig 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. I denne saken er det uklart om det er foretatt sanering og ev. resultater etter gjennomførte tiltak. I mangel av andre holdepunkter må det legges til grunn at dagens moderne saneringsmetoder vil føre til en utarmet bestand. Dette må hensyntas i vurderingen av et eventuelt restlyte.

Etter en konkret vurdering, hvor også de øvrige relevante kostnadene er medtatt, kan vi imidlertid ikke se at det kan legges til grunn et tilstrekkelig stort avvik som er egnet til å utgjøre en vesentlig mangel etter bestemmelsen.

For så vidt gjelder spørsmålet om varig verditap grunnet skjeggkre i boligen, er nemnda riktignok enig med kjøper i at takstmann H. synes å ha vurdert verditapet i lys av hva som kan oppnås med sanering. Selv om vurderingen hans for øvrig er temmelig generell, mener nemnda også at anslaget på kr 100 000 er nøkternt og innenfor de rammer nemnda i nyere praksis har trukket opp på disse punkt. Etter nemndspraksis er det imidlertid kun påløpte og nært forestående saneringskostnader for skjeggkre som kan legges til grunn under mangelsvurderingen. Kravet på dette punktet, der det også er tatt med mulige fremtidige tiltak, kan derfor ikke uten videre legges til grunn. Nemnda mener også det på bakgrunn av fuktmerkene i vinduskarmene ikke kan anses som upåregnelig for kjøper at det forelå en råteskade. Ved vurderingen av kostnaden på kr 67 125 må det både tas hensyn til dette, samt det forhold at kjøper får helt nytt vindu og karm. Samlet finner nemnda at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kan derfor slutte seg til sekretariatets konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).