

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-304

26.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om opplegg til gjestetoalett – rettet før salget? – skjeggkre – verdiminus – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4.14.

En enebolig i Sola kommune oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 4,95 mill., og overtatt av kjøper den 7.12.18. I salgsoppgaven ble det to steder opplyst om "*Opplegg til gjestetoalett ved siden av badet i første etasje*". Ifølge megler ble det sendt ut e-post til alle interessenter hvor dette ble korrigert, men megler kunne ikke finne e-posten. Etter overtakelsen avdekket kjøper at opplegg til gjestetoalett manglet. Kjøper oppdaget også skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene om opplegg til gjestetoalett ble rettet før salget, at selger ikke kjente til skjeggkre, og at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som ikke hadde blitt rettet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper ble dermed gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 933 138, krav om erstatning kr 139 918, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2004.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsoppgaven ble det to steder opplyst om "*Opplegg til gjestetoalett ved siden av badet i første etasje*." Det ble opplyst at boligen "*holder generelt god standard*".

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2011. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 950 000 ved kjøpekontrakt datert 6.11.18, og overtatt av kjøper den 7.12.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke forelå opplegg til gjestetoalett og skjeggkre.

Megleren som gjennomførte salget opplyste at det hadde blitt sendt ut en mail til alle interessenter før salget vedrørende usikkerhet knyttet til etablering av gjestetoalett. Megleren kunne ikke finne e-posten, men var helt sikker på at den var sendt. Selskapet viste også til at en annen interessent hadde mottatt e-posten. Kjøper har bestridt å ha fått denne e-posten.

Kjøper innhentet fagkyndigvurderinger og pristilbud på nødvendige tiltak knyttet til opplegg for gjestetoalett. Takstmann E. la til grunn at eneste mulighet for å etablere WC på gjesterommet var

å koble seg på avløpsledningen beliggende i baderomsgulvet. Dette medførte ifølge hans rapport av 7.3.19 totale kostnader på kr 412 763 inkl. mva. Rørlegger H. frarådet imidlertid tiltaket da det var risiko for å ødelegge gulvvarmen og store kostnader.

Selskapet engasjerte byggmester C., og han mente etablering av toalett lot seg gjøre med å installere kverntoalett til en kostnad på kr 15 000 inkl. mva.

Kjøper ba R. AS, som hadde foretatt kontroll av rørføringene, om pristilbud og kjøper spesifiserte i mandatet at *"Tilbudet skal ikke inkludere nytt gjestetoalett, kun opplegg for dette i henhold til krav (vann, spillvannslinje etc.)"*. R. AS ga pristilbud av 9.10.19 på *"rør opplegg til wc og servant til bod under trapp"*, pålydende kr 131 250 inkl. mva.

Kjøper innhentet også fagkyndigrapporter knyttet til skjeggkre i boligen. Etter kartlegging med limfeller oppga skadedyrfirma N. en felleindeks/fangstverdi på Fi 19,5, og det ble oppgitt at insektene hadde hatt tilhold i boligen i selgers eiertid. Det ble fanget totalt 59 skjeggkre, hvorav 40 nymfer. Firma N. ga pristilbud på bekjempelse på kr 25 375. Etter sanering ble det kun fanget et mindre antall skjeggkre.

Fagkyndige la også til grunn at skjeggkre påførte eiendommen et verdiminus. Takstmann E. uttalte i rapport av 7.3.19 at boligen hadde et verdiminus som en følge av skjeggkre på 17 % av markedsverdien.

Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Opplysningene om gjestetoalett ble ikke rettet før avtaleinngåelsen, selger var kjent med skjeggkre, og det samlede avviket er vesentlig. Kjøper viste til en rekke andre boligsalg med opplysninger om skjeggkre, til støtte for at det forelå et verdiminus.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 933 138, og erstatning på kr 139 918, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at opplysningene i salgsoppgaven ble rettet før budaksept, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selger var ukjent med skjeggkre og avviket var heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt., men kom til at opplysningene om opplegg til gjestetoalett ga grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder opplysningen om opplegg til gjestetoalett. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet fullt ut. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at kjøper mottok noen e-post fra megler der opplysningen ble korrigert. Den omstendighet at megler ikke kan fremlegge konkret liste over e-postmottakere etc. for et så vesentlig forhold må selgersiden bære tvilsrisikoen for.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skjeggkre. Også på dette punktet er nemnda enig med sekretariatet, og slutter seg til begrunnelsen som også er dekkende for nemndas syn.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda anser kr 131 250 i utbedringskostnader for opplegget til gjestetoalett som forsvarlige, og legger dette til grunn i vesentlighetsvurderingen. Som sekretariatet også har vist til, kan nemnda ikke se at tiltakene som takstmann E. har skissert er nødvendige. Nemnda legger videre til grunn kr 25 375 i saneringskostnader grunnet skjevgkre. I tråd med nemndspraksis er det kun påløpte og nært forestående utgifter til sanering som normalt skal tas i betraktning.

Når det gjelder spørsmålet om varig verditap grunnet skjevgkre i boligen, er nemnda enig med sekretariatet i at takstmann E.s anslag om 17 % av kjøpesum er altfor høyt. Nemnda kan heller ikke se at kjøpers gjennomgang av tilsvarende salg i området sannsynliggjør et verditap på 10 %, slik kjøpers advokat hevder i klagen. Så vidt nemnda kan se, varierer angitte prisreduksjon grunnet skjevgkre fra 3,4 % til 8 % av kjøpesum. Referansesalgene sier uansett ikke noe om eventuelle særlige kvaliteter eller ulemper ved denne konkrete boligen. Etter nyere retts- og nemndspraksis må dessuten utgangspunktet for vurderingen være et antatt restlyte, basert på gjenstående bestand etter at alle rimelige tiltak er gjennomført. Det er noe usikkert hva status for skjevgkre i boligen er per i dag. I brev fra kjøpers advokat av 2.2.21 fremgår likevel at kjøper *"fremdeles ikke er kvitt skjevgkre-problemet tross giftbehandling over flere år"*, samt at det *"Det har ingen betydning at bestanden nå er redusert"*. Nemnda har derfor kommet til at det er sannsynliggjort et visst verdimessig tap av varig karakter. Etter en konkret vurdering, hvor også de øvrige relevante kostnadene er medtatt, finner nemnda at det er tale om et tilstrekkelig stort avvik til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, skal det foretas en samlet vurdering av utbedringskostnadene knyttet til gjestetoalettet og sanering, samt sannsynliggjort varig restlyte grunnet skjevgkre. Nemnda finner at restlytet skjønnsmessig kan settes til kr 75 000, og at samlet prisavslag derfor blir kr 231 625.

Nemnda finner også at det er grunnlag for erstatning etter reglene for kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14, men da utelukkende for den delen som gjelder opplysningssvikten grunnet opplegg til gjestetoalett. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets utmåling av kr 10 000 i erstatning for nødvendig taksering for røropplegget. Erstatning for utgifter til advokat er krevd med kr 11 400, men nemnda finner at bistand relatert til opplysningssvikten innenfor selgers kontroll skjønnsmessig kan settes til kr 6 000. Samlet erstatning bli dermed kr 16 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjenne også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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