

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-80

1.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

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

En rekkehusleilighet oppført i 2001 i Kongsberg ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 3.1.19. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst at selger tidligere hadde observert sølvkre i boligen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, og etter nærmere undersøkelser ble det kartlagt et betydelig omfang. Kjøper innhentet to meglervurderinger som la til grunn et antatt verditap i sjiktet kr 150 000 til kr 400 000. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det uansett var dokumentert et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det heller ikke var dokumentert et vesentlig avvik fra det forventbare. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000, 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 rekkehusleilighet oppført i 2001.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. Det ble opplyst om observasjoner av sølvkre både i prospektet og i tilstandsrapporten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.12.18, og overtatt av kjøper den 3.1.19.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Skadedyrfirma N. oppga i rapport av 4.3.19 at det var påvist en populasjon som var til stede i selgers eiertid, og felle-indeksen ble angitt til Fi 35. Kostnader til bekjempelse ble satt til kr 27 000.

Bekjempelse ble påstartet og ifølge rapporter fra Anticimex gikk forekomsten av skjeggkre betraktelig ned. I senere rapport fremgikk det bl.a. at "*Huseier har ikke sett noe aktivitet av skjeggkre etter siste besøk*". Sanering ble dekket av selskapet.

Kjøper innhentet også to meglervurderinger som anslo at skjeggkre utgjorde en verdiforringelse i boligens markedsverdi på mellom kr 150 000 og kr 400 000.

I kommentar til selskapet har selger bestridt kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at skjeggkreene var til stede i selgers eiertid slik at selger måtte ha kjent til forholdet, og at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 150 000, med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet hadde bekostet sanering, og det forelå ikke noe ytterligere tap i saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at selger var kjent med forhold utover det opplyste, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum da kjøper etter overtakelse av leiligheten avdekket skjeggkre.

Nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det var ved salget opplyst om at selger hadde observert sølvkre i leiligheten, og selger har benektet å ha vært kjent med at det var skjeggkre i boligen. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selgers opplysninger er uriktige.

For ordens skyld bemerker nemnda at den i likhet med sekretariatet heller ikke kan se at avkryssingen i egenerklæringsskjemaet rammes av avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn – som sekretariatet – at forekomsten av skjeggkre er et avvik som kvalitativt sett er egnet til å oppfylle vesentlighetsvilkåret.

Fra sekretariatets videre vurdering av avhl. § 3-9 andre punktum siteres:

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. Se til sml. LB-2019-128549, LA-2018-144683, FinKN 2020-301, og FinKN 2019-526. Det kan følgelig stilles spørsmål ved om de omfattende tiltakene som er skissert av N. kan anses tvingende nødvendig, og dermed relevant i vesentlighetsvurderingen. Det må imidlertid hensyntas at utviklingen av hva som anses som nødvendige tiltak har endret seg siden kjøper overtok boligen og frem til i dag. Sekretariatet ser det ikke nødvendig å problematisere kostnadene ytterligere, da vi uansett ikke kan se at dette vil få avgjørende betydning for resultatet i saken.

Påberopte utbedringstiltak er imidlertid ikke alene nok til å oppfylle bestemmelsens kvantitative side, og avgjørende for vesentlighetsvurderingen blir dermed om det er dokumentert en verdiforringelse som sammen med de øvrige kostnadene utgjør et utvilsomt avvik i relasjon til vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre pkt.

Vi har etter en konkret vurdering av samtlige dokumenter kommet til at det ikke er grunnlag for en vesentlig mangel i denne saken. Vi vil bl.a. vise til at de fremlagte verdivurderingene fremstår for generelle 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 usikkert for oss om fremlagte vurderinger 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 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 anførte tiltak gjennomført, og etter hva vi forstår av siste kartlegging er bestanden nå forholdsvis utarmet. 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.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering, og bemerker for ordens skyld at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at det foreligger noen bruksulempe i denne saken, som det vises til i klagen til nemnda.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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