

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-284

25.3.2022

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

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

Flere forhold – skjevgkre, pipe, feil ved bad og ventilasjon – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En hel tomannsbolig oppført i 1974 i Tysvær kommune ble solgt "som den er" for kr 4 700 000, og overtatt av kjøper den 28.11.20. I salgsoppgaven ble det opplyst at baderommet hadde ny membran og fliser på gulv, og at jobben ble gjort av både ufaglærte og faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved pipe, utett bad, avvik ved ventilasjon, og skjevgkre. Ifølge kjøpers fagkyndige ville det påløpe betydelige utbedringskostnader og et verditap. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, mens selskapet avviste ansvar og mente det ikke var dokumentert et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 381 825.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved pipe, utett bad, mangelfull ventilasjon, og skjevgkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en hel tomannsbolig oppført i 1974. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst om at det aktuelle baderommet ble fikset med ny membran og fliser på gulv, og at jobben ble gjort av både faglærte og ufaglærte. Når det gjaldt peis/pipe, ventilasjon og skjevgkre ble det ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden år 2000, og det ble krysset "nei" på relevante spørsmål i egenerklæringsskjemaet til det saken gjelder.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 700 000 ved kjøpekontrakt i november 2020, og overtatt av kjøper den 28.11.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved pipe, utett bad, ventilasjon, og skjevgkre. Kjøper engasjerte en takstmann som estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 181 825, og verdiminus for skjevgkre på kr 200 000. Feiervesenet var også på tilsyn og utarbeidet rapport av 5.3.21. Fra fremlagte rapporter hitsettes:

Mangler ved membran på bad og ventilasjon:

Det er oppdaget lekkasje på badegulv som antyder utett membran. Badegulv er testet med vannspeil på ca 10mm og viser lekkasje i området rundt toalett(ref rapport av F. bygg) . Vann renner ned i underetasje og har medført skade i tak og vegg. Gulv er også kontrollert for fall mot sluk, dette er svakt motfall i fra sluk og gulvet har noe ujevnheter i fliser. Det er også mangler ved avløpsrør som har ingen fall. Det er også mangler ved ventilasjon på bad da det ikke er luftespalte ved dør.

Utbedringer av Skjevgkre, peis og pipe:

Skjeggkre er vanskelig å bli helt kvit da de lever for det meste i vegger og tak og kan legge egg som kan ligge lenge på skjulte steder. Anticimex har hatt behandling av boligen og fått ned bestanden men må følges med og evt behandles på nytt med feller og gift. Ved et evt videresalg vil opplysninger i salgsoppgave om skjeggkre forringe verdien av boligen.

Manglende trekk i pipe skyldes for lite innluft til peisinnatts. For å utbedre dette trengs det større rister under og over peisinnatts for mer luft inn og ut. For å unngå undertrykk i boligen ved fyring i peisinnatts må det på plass ventiler i yttervegg for å få luft inn. Nåværende ventiler i vinduer er ikke nok luft til å dekke undertrykket.

Avstand fra peis til brennbart materialer skal være 300mm, og kan ordnes ved å sette på brannplater(glassplate) på gulv på tre sider av peisen.

Avstandskrav til feieluke kan ordnes ved å sette brannplate på vegg og gulv ved feieluke.

Utbedring av membran på bad+Oppretting av avløpsrør:

Skader i membran må utbedres. Baderoms møbler må fjernes og monteres etter utbedring, fliser må fjernes på vegg og gulv, gulv må avrettes med rett fall, ny membran smøres og nye fliser på gulv og vegg.

Avløpsrør fjernes og monteres med rett fall.

Dør og terskel til bad må utbedres ved å sette inn dør med karm som har luftespalte under, for å gi tilstrekkelig med luft inn på bad.

Bod i 1.etg må ha nye plater på vegger, ny panel i tak og sparkles og males

Bolig med invasjon av skjeggkre vil ha en lavere verdi en boliger uten skjeggkre med grunnlag av at det er ingen saneringsfirma som enda kan gi 100% garanti for utrydding av disse skadedyrene. Boligkjøpere er blitt bevisst på dette etter mye oppslag i medier og negative saker om skjeggkre. Skjeggkre gir også et dårligere bomiljø når den psykiske effekten med å vite at det har vært eller er skjeggkre i boligen. Ved et videresalg av boligen må kunden opplyse om at det har vært skjeggkre i boligen i egenerklæringen, uansett hvor mange år det er gått siden de var borte, eller ikke vært synlige. Nye kjøpere vil da vegre seg til å kjøpe eiendommen. Markedsverdien vil naturligvis bli lavere på boliger som er opplyst om dette. I dette tilfelle vil skjønnsmessig verdireduksjon være på kr 200.000.-

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 avviket fra det forventbare var langt utenfor det påregnelige, og at det i vurderingen måtte hensyntas et verdiminus grunnet skjeggkre.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 381 825, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det verken foreligger et kvalitativt eller kvantitativt tilstrekkelig stort avvik til å oppfylle vesentlighetsterskelen, jf. avhl. § 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 forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligen hadde heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved pipe, utett bad, mangelfull ventilasjon, og forekomst av skjeggkre.

Nemnda kan ikke se at det slik saken er opplyst er holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Det bemerkes i denne forbindelse at det heller ikke for nemnda er belyst hvorvidt det er grunnlag for takstansvar etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken er verken pipe, bad eller ventilasjon nyere enn byggeåret, og etter vårt syn måtte dermed oppgraderinger på disse punktene fremstå fullt ut påregnelig. Etter både retts- og nemndspraksis så kan imidlertid skjeggkre være egnet til å utgjøre et kvalitativt upåregnelig avvik.

Det avgjørende blir dermed om det er dokumentert et tilstrekkelig stort avvik til å oppfylle bestemmelsens kvantitative side. Utbedringskostnadene i seg selv vil ikke være tilstrekkelige, men kjøper har også anført at det må anses å foreligge et verdimessig avvik som samlet sett tilsier at det kvantitative elementet er oppfylt. Sekretariatet er ikke enige i dette.

Uttalelsen som er fremlagt fra takstmann er ikke tilstrekkelig til å godtgjøre et restlyte også etter sanering. Som kjent er utgangspunktet at skjeggkre kan utbedres, alternativt ned til et så lavt nivå at dette ikke lenger oppleves som problematisk for en boligeier. I denne saken er det foretatt sanering, men det er ikke nærmere redegjort for hvordan populasjonen nå oppleves for kjøper. Vi kan ikke se at den fremlagte uttalelsen fra takstmann i tilstrekkelig grad redegjør for betydningen av en ev. gjenstående populasjon etter at alle nødvendige saneringstiltak er utført, og hvordan dette i lys av utviklingen på saksområdet for skjeggkre vil få betydning for markedsprisen.

Etter en konkret vurdering finner vi det dermed ikke godtgjort at det foreligger et restlyte utover saneringskostnadene. Se til sml. nemndas betraktninger i bl.a. FinKN 2020-499, FinKN 2020-446, FinKN 2020-350, FinKN 2020-329, og FinKN 2020-326.

Etter vårt syn ligger det kvantitative avviket godt under det som i tidligere retts- og nemndspraksis har blitt ansett som tilstrekkelig for å oppfylle vesentlighetsvilkåret. Vi kan heller ikke se at det foreligger tunge kvalitative momenter som er egnet til å senke den veiledende terskelen.

Det foreligger ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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