

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-693

9.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – vesentlig mangel? – særlig om verdiminus/kjøpelyte – avhl. §§ 2-4, 3-7, 3-9 andre punktum. og 4-12.

En enebolig i Voss oppført i 1973, med tilbygg fra 1986, ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper 15.5.17. Like etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter, som senere viste seg å være skjeggkre. Kjøpers takstmann vurderte verdiminuset som en følge av skjeggkre til kr 350 000. Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om skjeggkre i boligen, og at det uansett foreligger en vesentlig mangel. Selskapet har avvist kravet, og bl.a. vist til at forholdet må ha oppstått etter overtakelsen, at selger ikke hadde kjent til forekomst av skjeggkre, og at det uansett ikke forelå et verdiminus som tilsa at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at forekomst av skjeggkre i boligen utgjorde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 353 500, hvorav utbedringskostnader kr 3 500, og verditap kr 350 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Voss kommune oppført i 1973.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "*flott enebolig*". Prisantydning ble satt til kr 3,6 mill. Selger svarte "*ja*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr, og oppga at det hadde vært mus i boligen for 3 år siden.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at boligen var "*oppgradert innvendig og utvendig*" med tilbygg fra 1986. De fleste bygningsdelene ble gitt TG 1, men det ble bl.a. påpekt at boligen hadde opprinnelig hovedkonstruksjon med hensyn til isolasjon og ventilasjon, noe fukt i kjellerbod, noe slitasje på overflater, og generelt at det på eldre hus kunne oppstå uforutsette ting som skyldtes elde, slitasje og bruk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.3.17, og overtatt av kjøper 15.5.17.

Like etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Ifølge kjøper, trodde de først dette var sølvkre, men de reagerte på størrelsen på dyrene og at disse ble funnet i alle rom. Det ble reklamert til selskapet den 7.7.17.

I rapport fra Anticimex datert 25.9.17 fremgikk det at det var funnet skjeggkre i bod, toalett og bad. Det ble oppgitt:

Utifra størrelsen på skjeggkre som ble funnet (1,5cm) er det tydelig at disse har vært tilstede i eneboligen i 3-5 år.

Kjøper har fremlagt faktura fra Anticimex på kr 3 500 for bekjempelse av skjeggkre.

I verdivurdering fra takstmann K. datert 23.12.17, ble verditapet som en følge av at boligen hadde skjeggkre anslått til kr 350 000. Verdivurderingen forutsatte at *"bestanden er redusert til et relativt lavt nivå"*. I rapporten fremgikk videre:

Skjeggkre ble først oppdaget på Wc-rom. Disse forsvant under gulvlistene når eiere gikk inn i rommet/lys ble tatt på i rom. 2-3 stk i rom var normalt.

Skjeggkre ble så oppdaget i flere rom og etter hvert i hele boligen. Skadedyrfirma ble kontaktet og kom og behandlet boligen.

Sprøytet gift/gass. Etter behandling står det små feller med lim i rundt om. Disse ble befart og det ble bekreftet at det var Skjeggkre i ca. halvpart av de som var utsatt.

I ny rapport fra Anticimex datert 26.6.18 fremgikk:

Anticimex har utført inspeksjon og sanering av skjeggkre 25.09.2017, se tidligere rapport. Kunde ønsker nå vurdering av insekter som er fanget i feller som ble satt ut den gang. Det er kunde selv som har samlet inn feller. Kunde opplyser at de fremdeles har problemer med skjeggkre, men ikke så mye som sist.

...

Mye døde skjeggkre i bereder rom. Feller som kunde hadde samlet inn ble undersøkt. I alle feller var det skjeggkre, se vedlagt foto.

Observasjoner på stedet

Som beskrevet i tidligere rapport er det her flere store skjeggkre som viser at disse har vært tilstede i boligen i 3 til 5 år

Selger har forklart at han ikke hadde kjennskap til skjeggkre i boligen. Selger hadde også forelagt spørsmål om dette til familiemedlemmer, men ingen av disse hadde opplevd skjeggkre.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, og vist til at kjøper oppdaget insektene nærmest umiddelbart etter innflytting, og at ifølge skadedyrfirmaet hadde skjeggkreene vært i boligen i 3-5 år. Kjøper har i tillegg anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at verdireduksjonen utgjorde 8,5 % av boligens kjøpesum. Det var foretatt giftbehandlinger, men fordi kjøper var gravid kunne det nå ikke foretas ytterligere behandlinger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på til sammen kr 353 500, som utgjorde summen av kostnadene for tiltak utført av Anticimex, og verditapet som var anslått av takstmann K.

Selskapet har avvist kravet, og anført at selger ikke har kjent til skjeggkre i boligen, jf. avhl. § 3-7. Selskapet har anført at forholdet har oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. Videre har selskapet anført at forholdet uansett ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at det ikke var snakk om et stort angrep, og at det måtte gjennomføres sanering av boligen før man kunne vurdere et evt. verdiminus. Selskapet fremla dokumentasjon som viste en rekke boliger som var solgt med opplysning om skjeggkre, uten noen prisdempende effekt. Selskapet påpekte at skjeggkre ble mer og mer vanlig, og at Mycoteam hadde anslått at opp mot 50 % av boliger i Norge ville ha skjeggkre innen få år. Selskapet anførte at kjøper ikke kunne kreve dekket både utbedringskostnadene og et verdiminus, og viste til at det ikke var tilstrekkelig godtgjort at verdiminuset oversteg utbedringskostnadene, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 1395.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet viste til at skadedyrfirmaet hadde uttalt at skjeggkre hadde vært til stede i boligen i 3-5 år, og la derfor til grunn at det måtte anses som sannsynliggjort at forholdet var til stede ved risikoovergangen, jf. avhl. §§ 2-4 annet ledd og 3-1 annet ledd.

Etter en konkret vurdering, kunne ikke sekretariatet se at det forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet bemerket at forholdet både kvantitativt og kvalitativt fremsto som et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Ved utmålingen av kjøpers krav om prisavslag bemerket sekretariatet at restlystet (verdiminuset) som gjensto etter utbedringsforsøket kunne omfattes av avhl. § 4-12, jf. bl.a. Rt. 1998 s. 1510. Sekretariatet viste til tingrettspraksis, hvor tilkjente prisavslag ved forekomst av skjeggkre utgjorde mellom kr 229 000 til kr 750 000 (fra 5,1 % til 12,2 % av boligens kjøpesum), og fant etter dette takstmann K. sin vurdering som passende.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda må først ta stilling til om det anførte mangelsforholdet har oppstått før eller etter at kjøper overtok risikoen for eiendommen, dvs. ved overtakelsen.

Om dette har sekretariatet i sin vurdering uttalt følgende:

Selskapet har anført at forholdet må ha oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4, og vist til at angrepet er av et begrenset omfang, i kun tre av boligens rom.

Sekretariatet er kjent med at skjeggkre gjerne spres i forbindelse med nettopp flytting, eller via møbelesker, emballasje, etc., og at det dermed kan stilles spørsmål ved om det er tale om et forhold som har oppstått etter at kjøper har overtatt risikoen for boligen. Det er i utgangspunktet kjøper som har bevisbyrden for at forholdet var til stede ved risikoovergangen, slik at en uklarhet om dette vil gå ut over kjøper. Dette var også tilfellet i FinKN-2018-359, hvor nemnda på bakgrunn av sakens dokumenter ikke anså det som tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen hadde skjeggkre før den ble overtatt av kjøper. Tilsvarende i dom fra Stavanger tingrett av 21.09.2017 (17-020935TVI-STAV), hvor de fagkyndige hadde uttalt at skjeggkreangrepet var av nyere dato.

I motsetning til nemndas avgjørelse i nevnte FinKN-2018-359, hvor det var uklart om den fagkyndiges uttalelse om skjeggkreene kun henviste til dyrenes alder eller til alderen på selve angrepet, har Anticimex i denne saken lagt til grunn at kreene "har vært tilstede i eneboligen i 3-5 år". Selv om det kan være noe uklart om uttalelsen kun henviser til størrelsen/alderen på dyrene, har ikke selskapet fremlagt noen vurdering som kan tilsi at det er tale om et angrep som har oppstått etter risikoens overgang. Sekretariatet vil i tillegg bemerke at skjeggkreene ble oppdaget kort tid etter overtakelsen. På bakgrunn av en skriftlig saksbehandling, legger vi dermed Anticimex uttalelse til grunn.

Vi er dermed av den oppfatning at det må anses som sannsynliggjort at forholdet var til stede ved risikoovergangen, jf. avhl. §§ 2-4 annet ledd og 3-1 annet ledd.

Nemnda slutter seg til dette. Selv om kjøper har bevisbyrden på dette punkt, gjelder som utgangspunkt alminnelige bevisregler om sannsynlighetsovervekt. På bakgrunn av vurderingen til Anticimex mener nemnda således at kjøper har godtgjort at skjeggkreene mest sannsynlig var til stede på overtakelsestidspunktet.

Nemnda går så over til mangelsvurderingen.

Etter avhl. § 3-7 foreligger det en mangel dersom det ikke ble opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til relevante forhold ved eiendommen. I henhold til Rt. 2002 s. 696 er "*måtte kjenne til*" et normativt begrep og ikke noen bevisregel. Ifølge rettspraksis er lovens kunnskapskrav oppfylt dersom det foreligger

grov uaktsomhet fra selgerens side. Etter fast nemndspraksis må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

Anticimex har i sin vurdering av 25.9.17 altså vist til at det ble funnet skjeggkre i bod, på toalett og på bad. Det er opplyst følgende:

Utifra størrelsen på skjeggkre som ble funnet (1,5cm) er det tydelig at disse har vært tilstede i eneboligen i 3-5 år.

Selger har på sin side fremholdt at han ikke hadde kjennskap til skjeggkre i boligen. Selger skal også ha forelagt spørsmål om dette til familiemedlemmer, men ingen av disse skal ha opplevd skjeggkre.

Sekretariatet har i sin vurdering på dette punktet bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatet er enige med kjøper i at det kan fremstå som noe påfallende at selger ikke har kjent til skjeggkre, når kjøper oppdaget dette kun kort tid etter overtakelsen. Slik vi forstår saken, ble imidlertid insektene først oppdaget i kun tre av boligens rom, og deretter i resten av boligen. På bakgrunn av en skriftlig saksbehandling, er det noe vanskelig å ta stilling til hvor synlig eller merkbart skjeggkreangrepet har vært i selgers eiertid. Som det også påpekes i verdivurderingen fra takstmann K., er skjeggkre lysskye, og "forsvant under gulvlister" ifølge kjøper når lyset ble slått på.

Nemnda er enig i dette. I tillegg til at skjeggkreene ikke nødvendigvis er like synlige i dagslys, må det antas at folk kan ha noe ulik innstilling til slike insekter. Noen observerer disse lett, og har en mer aktiv tilnærming til å lete etter insektene. Andre har høyere terskel for å reagere på dette og overser i større grad slike insekter. I vurderingen av om det kan sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap, mener nemnda det må tas høyde for at folk er forskjellige akkurat på dette punktet. Det må derfor foretas en helt konkret vurdering av den fremlagte dokumentasjonen, samt av de opplysninger som foreligger om eiendommen, selger og kjøper. I lys av at skjeggkre i denne saken kun er funnet i tre mindre rom – bod, toalett og bad – mener nemnda, som sekretariatet, at det ikke er tilstrekkelig klart bevismessig grunnlag for å hevde at selger kjente eller måtte kjenne til skjeggkreene, jf. avhl. § 3-7.

Dernest blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter denne bestemmelsen foreligger det en mangel ved eiendommen dersom den er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har konkludert med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har gitt slik begrunnelse:

I denne saken utgjør de dokumenterte utbedringskostnadene kun kr 3 500. Sekretariatet er imidlertid av den oppfatning at verdivurderingen fra takstmann K. må legges til grunn (..), og det avtalemessige avviket utgjør da ca. 8,6 % av boligens kjøpesum. Vesentlighetsvurderingens kvantitative element er dermed oppfylt.

Ved den kvalitative vurderingen, vil sekretariatet særlig påpeke at det synes å være enighet om at det per i dag ikke er mulig å fjerne skjeggkre fullt ut. Selv om det er mulig å gjennomføre tiltak som kan begrense forekomsten, vil det like fullt foreligge et restlyte, som bl.a. kjøper må opplyse om ved videresalget. Selv om skjeggkre ikke påfører skader på boligen, kan skadedyr være psykologisk belastende, noe som i seg selv vil være et moment i vesentlighetsvurderingen, se nemndas uttalelser i f.eks. FinKN-2017-767 (rotter) og FinKN-2016-050 (veggdyr).

Boligen var 44 år gammel ved salget, men vi kan ikke se at boligens alder i seg selv utelukker at forholdet utgjør en vesentlig mangel. Selv om boligens alder uten tvil er et moment som skal inngå i vesentlighetsvurderingen, vil sekretariatet bemerke at så vidt vi kjenner til er skjeggkre vanligst forekommende i nyere boliger (noe også den tingrettspraksisen som gjengis (..) gjenspeiler). Selv om det vil være påregnelig med kostnader til oppgradering og utskifting av enkelte bygningsdeler ved kjøp av en eldre, brukt bolig, kan vi ikke se at det verditapet som er påvist som en følge av skjeggkre i denne saken var påregnelig for kjøper.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette.

Nemnda vil dog også vise til at skjeggkreene også har et visst fysisk skadepotensiale, ved at de livnærer seg på cellulose i papir, papp, bøker, osv.

Nemnda finner videre grunn til å bemerke at en verdivurdering fra en takstmann i et tilfelle som dette må vurderes i lys det spesielle forhold takstmann er bedt om å vurdere. Fra innledningen på rapporten til takstmann K. fra 23.11.17 hitsettes således:

Vi er bedt om å sette verdivurdering av eiendommen med og uten Skjeggkre. Skaderapport og utført behandling nylig utført. Skjeggkre kan reduseres til et "relativt lavt nivå" (Vanlig at behandlinger må gjentaes også i framtiden samt at det påløper eget løpende utsetting av "gift"/feller). Det er eiendommens tilstand etter at bestanden er redusert til et relativt lavt nivå som legges til grunn for verdivurderingen.

Takstmannens konklusjon illustrerer også at vurderingen både inneholder et betydelig element av skjønn og til en viss grad baserer seg på en subjektiv oppfatning av hva en mulig fremtidig budgiver tenker om skjeggkreene:

Det er sannsynlig at flere unnlater å legge inn bud hvis det opplyses om insektproblemer da det er ett usikkerhetsmoment og uoversiktlig framtidig problem. Skjeggkre formerer seg fort, er vanskelig å bli kvitt da det er lite effektiv behandling med gass eller lignende. Oppholdssted bør lokaliseres hvor de ligger egg og gradvis fanges (limfeller). Det er fare for å videreføre til naboer og lignende. For å bli kvitt Skjeggkre bør skadedyrfirma leies inn. Dette kan bli tidkrevende og dyrt. Skjeggkre medfører ikke noen direkte helsefare, men kan oppleves som psykisk terror når det kravler og kryper rundt i huset. Informasjon vedr Skjeggkre i boligen før salg ville ført til manglende budgivere og budgivere som hadde hensyntatt kostnader for å holde lav bestand samt bakkdelen det er å bo i en bolig med Skjeggkre generelt.

I lys av det nemnda har uttalt over om at folks tålegrense for skadedyr som skjeggkre må antas å kunne variere noe, mener nemnda det bør utvises en viss tilbakeholdenhet med å uten videre legge til grunn rapporter fra takstmenn og andre for så vidt gjelder den estimerte verdiforringelse grunnet skjeggkre. Nemnda ser i denne sammenheng heller ikke bort fra at det kan skje en utvikling i tålegrensen i alminnelighet for så vidt gjelder skjeggkre. Uten at nemnda har grunnlag for å vurdere selskapets anførsel om at 50 % av alle boliger i framtiden vil kunne ha skjeggkre, må det være klart at økt utbredelse av et slikt skadedyr vil kunne påvirke vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, særlig i relasjon til kjøpers forventninger.

I dette tilfellet er verdiforringelsen av takstmann K. anslått til 8,6 % av kjøpesummen. Av relevant tingrettspraksis fremgår at verdiforringelse grunnet skjeggkre er anslått til å ligge mellom 5,1 og 12,5 %. Takstmann K. sin vurdering ligger derfor omtrent midt mellom de ytterpunkter som gjenfinnes i rettspraksis, og nemnda mener det ikke er holdepunkter for konkrete innvendinger til denne. En slik verdiforringelse representerer etter nemndas syn et åpenbart misforhold mellom

boligens faktiske tilstand og den stand kjøper kunne regne med å få. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda går deretter over til å vurdere kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Om dette har sekretariatet i sin vurdering lagt til grunn følgende utgangspunkt:

Sekretariatet er av den oppfatning at det må anses som "godtgjort" at verditapet klart overstiger utbedringskostnadene, slik at lovens hovedregel om et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd må legges til grunn. At kjøper kan kreve dekket et restlyte i tillegg til utbedringskostnadene kommer klart frem av Rt. 1998 s. 1510 (ekte hussopp) og LB-2012-73859 (pelsbille), men også nemnda har foretatt en slik utmåling i bl.a. FinKN-2016-050 (veggdyr/pelsbiller), FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528 (begge gjaldt ekte hussopp), og FinKN-2017-502 (stokkmaur).

Det gjenstående spørsmålet er dermed om det foreligger et kjøpelyte på eiendommen selv etter at tiltak for å bekjempe skadedyrene er gjennomført, og i så tilfelle hvor stort verditap som er sannsynliggjort. Som nevnt, fremstår det som ubestridt at det per i dag ikke foreligger noen utbedringsmetode som kan fjerne skjeggkre i sin helhet.

Nemnda tiltrer dette utgangspunktet.

Etter en gjennomgang av en rekke tingrettsavgjørelser, herunder Fredrikstad tingretts dom av 6.7.18, har sekretariatet i sin vurdering konkludert med at det skal foretas en helt konkret beregning av prisavslaget:

Vurderingen må uansett gjøres helt konkret i hver enkelt sak, og som det også fremgår av dommen, var retten i den saken av den oppfatning at det var fremlagt "få sikre holdepunkter i vurderingen" av verditapet.

Kjøper har i denne saken fremlagt en verdivurdering fra takstmann K., som anslår verdiminuset til kr 350 000, ca. 8,5 % av boligens kjøpesum. Som også kjøper har fremhevet, tar verdivurderingen utgangspunkt i boligens tilstand "etter at bestanden er redusert til et relativt lavt nivå", slik at det ikke kan være avgjørende at tiltak som f.eks. giftbekjempelse enda ikke er gjennomført. Selskapet har på sin side ikke fremlagt noen verdivurdering som gjelder denne boligen, og vi legger dermed kjøpers vurdering til grunn.

Tatt i betraktning at utmålingen av verditapene i (...) tingrettspraksis strekker seg fra kr 229 000 til kr 750 000 (fra 5,1 % til 12,2 % av boligens kjøpesum), fremstår den fremlagte verdivurderingen etter vårt syn som passende.

Nemnda slutter seg til dette. Prisavslaget må i en sak som dette utmåles med bakgrunn i utbedringskostnader, samt en anslått verdiforringelse etter det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak. I den grad den fremlagte verdivurderingen ikke tar høyde for at "*bestanden er redusert til et relativt lavt nivå*", jf. takstmann K.s korrekte utgangspunkt i denne saken, vil det måtte foretas et forholdsmessig fradrag i beregningen av verdiforringelsen.

Det er i dette tilfellet krevd kr 353 500 for utbedring og verdiforringelse, og beløpet legges til grunn som godtgjort og dokumentert. Det tilkjennes derfor prisavslag etter avhl. § 4-12 i tråd med dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finanslagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).