

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-694

9.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

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

En del av en tomannsbolig i Sandefjord oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 2,36 mill., og overtatt av kjøper 12.4.17. Like etter innflytting oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og oppga i reklamasjon til selskapet den 22.5.17 at det var avdekket store mengder i hele boligen, men særlig på soverom og bad. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om skjeggkre, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Kjøpers takstmann vurderte verdiminuset som en følge av skjeggkre til kr 370 000, i tillegg til dokumenterte utbedringskostnader på kr 100 000. Selskapet anførte at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det uansett ikke forelå et vesentlig avvik. Selskapet har ikke bestridt ansvar for utbedringskostnadene på kr 100 000, men har avvist kjøpers krav på å få dekket verditapet på kr 370 000. Nemnda kom til at forekomst av skjeggkre i boligen utgjorde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens knyttet til begrunnelsen og utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 370 000, samt forsinkelsesrente.

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 del av en tomannsbolig i Sandefjord oppført i 2010.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en *"pen og velholdt vertikaldelt tomannsbolig"*, og det ble opplyst at boligen *"har blitt oppgradert i nyere tid"*. Prisantydning ble angitt til kr 2,39 mill.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk det at boligen *"fremstår som velholdt uten større anmerkninger"*, men med vanlig bruksslitasje på kjøkken og bad.

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

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,36 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.3.17, og overtatt av kjøper 12.4.17.

Like etter innflytting oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. I reklamasjon til selskapet den 22.5.17 ble det oppgitt at det var *"avdekket store mengder sølvkre og/eller skjeggkre i boligen"* og at disse *"finnes overalt, men særlig på soverom og bad"*.

I rapport fra Mycoteam datert 28.7.17 fremgikk:

Eiere oppdaget etter innflytting i våren 2017 det de opplevde som høy aktivitet av skjeggkre. De opplever blant annet at det samler seg mye skjeggkre i lampekupler spesielt i underetasjen og at det også faller ned skjeggkre fra tak og ned i senger.

...

Det ble til sammen registrert 274 skjeggkre i limfellene fordelt på 67 limfeller i løpet av fire uker. Det var 254 nymfer under 10 mm og 20 voksne individer. Andelen av nymfer i forhold til voksne er 92%, noe som er en fordeling vi normalt registrerer i en etablert bestand.

...

Den store forskjellen i størrelse viser at det har vært aktivitet av skjeggkre i boligen minimum de siste 4-6 årene. Boligen er fra 2010 og med grunnlag i de registrerte forhold, kan dette indikere at det har skjedd en etablering i forbindelse med byggeprosess og/eller innredning av boligen. Dette er imidlertid ikke mulig å fastslå med sikkerhet.

...

Med bakgrunn i de registrerte forhold må det vurderes at det er middels til høy aktivitet i boligen, selv om det er noe lavere vurdert i forhold til de verste tilfellene vi erfaring med.

Rapporten anga åtte ulike bekjempelsestiltak som var forsøkt av Mycoteam i andre boliger, med varierende grad av hell. Skjeggkre var ifølge rapporten vanskelig å fjerne helt, men det ble anbefalt bekjempelse ved bruk av gift og limfeller til en anslått kostnad på kr 100 000.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra takstmann G. datert 24.10.17, som på bakgrunn av opplysningene i rapporten fra Mycoteam anslo boligens verditap til kr 370 000.

Ifølge selskapet, har selger forklart at han ikke kjente til skjeggkre i boligen, og at han ikke hadde observert dette i sin eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at det var tale om et betydelig angrep av skjeggkre, og at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende verditapet på kr 370 000 og forsinkelsesrente fra 31.11.17, jf. renteloven § 2.

Selskapet har anført at forholdet ikke utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og har videre bestridt at selger har hatt kjennskap til skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Selskapet har ikke bestridt ansvar for utbedringskostnadene på kr 100 000.

Selskapet har avvist krav om dekning av verditapet, og bl.a. vist til at det først må foretas tiltak i boligen for å kunne anslå et 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. Selskapet har anført at korrekt prisavslag dermed utgjør kr 100 000, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Slik saken var dokumentert, var sekretariatet av den oppfatning at det var påvist skjeggkre i et omfang som tilsa at selger i det minste måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet var videre av den oppfatning at det forelå 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 utbedringen 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 G. sin vurdering som passende, tatt i betraktning det omfanget av skjeggkre som var påvist i denne saken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 og bl.a. vist til følgende:

Kjøper har i denne saken dokumentert at det kort tid etter overtakelsen ble påvist 274 skjeggkre i limfeller. Kjøper har oppgitt at kun 3-5 % av bestanden normalt fanges i limfeller. Dette innebærer at boligen like etter overtakelsen har hatt flere tusen skjeggkre. Sett i sammenheng med at kreene ble oppdaget kort tid etter overtakelsen, og i alle boligens rom, har vi vanskelig for å forstå at selger kunne være uvitende om forholdet.

På generelt grunnlag vil nemnda peke på at det vil kunne variere fra person til person hvor oppmerksom man er på slike skadedyr. 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 ulike på dette punktet. Det må derfor foretas en helt konkret vurdering av den fremlagte dokumentasjon, samt av de opplysninger som foreligger om eiendommen, selger og kjøper.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sogn, Kvalshaug, og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet finner for sin del ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 i dette tilfellet, all den tid nemnda uansett har funnet at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sørli – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Ut fra den dokumentasjon som er fremlagt var antallet og utbredelsen av skjeggkre i boligen kort tid etter overtakelsen av et slikt omfang at selger, etter mindretallets oppfatning, ikke hadde en rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. Mindretallet slutter seg for øvrig fullt ut til sekretariatets vurdering på dette punktet.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter avhl. § 3-9 andre punktum 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 (1990-1991) 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:

Boligen var kun 7 år gammel ved salget, og ble markedsført å ha god standard ("pen", "velholdt" og "oppgradert"). Kostnadene til tiltak for å bekjempe skadedyr fremstår i sin helhet som upåregnelige for kjøper. Videre er vi av den oppfatning at verdivurderingen til takstmann G. må legges til grunn (..) og lovens kvantitative vilkår er helt klart oppfylt med et samlet krav om prisavslag på nesten 20 % av boligens kjøpesum. Hva gjelder den kvalitative vurderingen, vil vi kun kort bemerke at selve omfanget av skjeggkre i denne saken etter vår vurdering utgjør et klart og vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

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 av det spesielle forhold takstmannen er bedt om å vurdere. Takstmann G. sin vurdering og konklusjon illustrerer da 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:

Hvis det hadde vært opplyst om at boligen var infisert av skjeggkre, ville dette begrenset antall potensielle kjøpere. Da Mycoteam ikke kan garantere at skjeggkre kan fjernes helt fra boligen, kombinert med at det i tillegg er forekomst av skjeggkre i naboboligen, vurderes boligen som mindre attraktiv.

Redusert markedsverdi settes til kr 1 990 000,-.

Utbedringskostnader kombinert med redusert attraktivitet vurderes til kr 370 000. Med denne reduksjonen blir kvadratprisen kr 20 515,-, og boligen ligger i et prissjikt som har flere potensielle kjøpere.

Verdireduksjonen på markedsprisen er skjønnsmessig satt, og den eksakte markedsverdien kan ikke settes nøyaktig uten å legge boligen ut for salg.

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 fremtiden 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 utbedringskostnadene anslått til kr 100 000 og verdiforringelsen til kr 370 000. Antatt verdiforringelse utgjør dermed i overkant av 15 % av kjøpesummen. Av relevant tingrettspraksis fremgår at verdiforringelse grunnet skjeggkre er antatt å ligge mellom 5,1 og 12,5 %. Takstmann G.s vurdering ligger derfor i det helt øvre sjikt av hva som kan gjenfinnes i rettspraksis, og nemnda har kommet til at verdiforringelsen er satt noe for høyt. Samlet sett er det

likevel for nemnda klart at utbedringskostnadene og verdiforringelsen representerer 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:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremstår som ubestridt at kjøper har krav på de dokumenterte utbedringskostnadene på kr 100 000, jf. bestemmelsens andre ledd. Selskapet har imidlertid avvist krav om verditapet, jf. bestemmelsens første ledd.

Det er helt på det rene at et resterende kjøpelyte etter utbedring også kan kreves dekket som en del av prisavslaget. Når mangelen ikke kan utbedres tilfredsstillende, vil med andre ord kravet til at "noko anna vert godtgjort" være oppfylt, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har vist til 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).

Etter en gjennomgang av en rekke tingrettsavgjørelser, herunder Fredrikstad tingretts dom av 6.7.18, har sekretariatet foretatt en helt konkret beregning av verdiforringelsen:

Kjøper har i denne saken fremlagt en verdivurdering fra takstmann G., som anslår verdiminuset til kr 370 000, ca. 15,7 % av boligens kjøpesum. Tatt i betraktning at utmålingen av verditapene i ovennevnte tingrettspraksis strekker seg fra kr 229 000 til kr 750 000 (fra 5,1 % til 12,2 % av kjøpesummen), i sammenheng med omfanget av skjevgkre som er påvist i denne saken, fremstår vurderingen etter vårt syn som passende. Selskapet har på sin side ikke fremlagt noen verdivurdering som gjelder denne boligen, og vi legger dermed kjøpers vurdering til grunn.

Nemnda tiltrer dette utgangspunktet. Prisavslaget må i en sak som dette utmåles med bakgrunn i utbedringskostnader, samt en anslått verdiforringelse etter det nivå av skjevgkre som er igjen etter utførelse av all rimelige utbedringstiltak. I den grad den fremlagte verdivurderingen ikke tar høyde for at bestanden er redusert til et relativt lavt nivå, vil det måtte foretas et forholdsmessig fradrag i beregningen av verdiforringelsen.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sogn, Kvalshaug, og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Som nevnt under mangelsvurderingen mener flertallet at takstmann G.s anslag av verdiforringelsen, i overkant av 15 %, er i høyeste laget. Det er for flertallet noe uklart om takstmann G. har beregnet verdiforringelsen med utgangspunkt i det laveste nivå av skjevgkre som kan oppnås etter rimelige utbedringstiltak. Uansett finner flertallet at verdiforringelsen rent skjønnsmessig bør justeres noe ned. Flertallet mener gjeldende rettspraksis – da primært diverse tingrettsdommer – trekker i retning av et nivå mellom 5 og 12 % for så vidt gjelder anslått verdiforringelse som skyldes skjevgkre. Innenfor dette nivået vil en rekke faktorer kunne tale for en høyere eller lavere verdiforringelse. I mangel av konkrete holdepunkter for den aktuelle eiendommen i saken, finner flertallet at verdiforringelsen passende kan settes til 9 %, dvs. kr 212 400.

Det tilkjennes etter dette prisavslag etter avhl. § 4-12 med kr 100 000 i utbedringskostnader og kr 212 400 i verdiforringelse, til sammen kr 312 400.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sørli – bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet når det gjelder beregningen av verdiforringelsen og derigjennom fastsettelse av prisavslagets størrelse. Etter mindretallets oppfatning er det ikke grunnlag for å nedjustere takstmann G. sitt anslag av verdiforringelsen.

Mindretallet viser til sekretariatets vurdering og begrunnelse, og tiltrer denne fullt ut.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis 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).