

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1020

30.12.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet i Bærum oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Kjøper avsto selskapets tilbud om å dekke saneringskostnader på kr 40 000, og fremsatte krav mot selskapet om prisavslag. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det heller ikke var dokumentert at boligen var påført et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 052 875 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1981.

I tilstandsrapporten ble boligen bl.a. beskrevet som normalt godt vedlikeholdt og i forventbar stand alder tatt i betraktning.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. I skjemaets pkt. 8 på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.18, og overtatt av kjøper den 15.9.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøpet skjeggkre i boligen og reklamasjon ble fremsatt mot selskapet den 25.9.18.

Kjøper engasjerte N. skadedyrkontrollfirma, som utarbeidet rapport datert 5.11.18:

Resultatet av kartlegging viser en fangstverdi på 42,47 for hele boligen. Det ble i perioden fanget totalt 86 skjeggkre i limfeller fordelt på 6 rom. Av disse individene var 72 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 3 år gammel populasjon.

Kostnader for kartlegging av utettheter mellom enheter, herunder trykktesting har en estimert pris på kr 17 000.

Kostnadene for punkt 1 og eventuelle tettetiltak er direkte avhengig om det må utføres tetting, hvor mye som må utføres av arbeid og størrelsen på materialbruk, så prisetsimat her vil variere fra kr 20 000 til kr 100 000.

Kostnader for punkt 2 er ikke vurdert. Prisestimat må innhentes eller egeninnsats prissettes.

Kostnaden for punkt 3 er estimert å ha en engangskostnad på kr 40 000, men her er det en god del usikkerhet med kostnader i forhold til hvem som gjør hva i en slik prosess, for eksempel å løsne/demontere lister, så dette må avklares før man kan angi en mer detaljert kostnadsberegning.

Kostnader for punkt 4 har en estimert pris på kr 25 000 til kr 40 000. Mikroklimatiske forhold kartlegges og utbedres.

Kostnader for punkt 5 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 6 500.

Alle priser oppgitt inkl. mva.

Kjøper engasjerte deretter eiendomsmegler W. for å vurdere skjevgkre-forekomstens verdimessige betydning. Fra hans e-post datert 13.11.18 hitsettes:

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, både av nymfer og voksne individer. Det er konstatert at det er en aktiv populasjon, og her er det en stort overvekt av nymfer, som betyr at det er en aktiv og reproduserende populasjon. Normalt bør man beregne inntil 18 måneder for sanering av denne type individer. Det er opplyst om at det er sannsynlig at det har vært skjevgkre i boligen i inntil 3 år før dette ble bekreftet i september 2018. Det er med andre ord en middels stor etablert populasjon med skjevgkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette et vertikaldelt enderekkehus. Som kjent overlever ikke skjevgkre utendørs her til lands og det er kun "en side" mot nabo som kan "smitte" denne boligen. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Dette rekkehuset er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 3. etasjer, noe som gir utfordrende og vanskelig forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. Det er svært viktig og vesentlig at boligen tettes etter alle kunstens regler for å minimere skadeomfanget. I skaderapporter for denne typer bygninger, leser vi at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting.

Vi er redd for at skjevgkre er kommet til landet for å bli, og i all den tid skjevgkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at seksjonen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet.

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av skjevgkre saker som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14 % av salgssum er verdireduksjon som er gjengs.

(Boligen) er etter vår erfaring samt av skaderapporten fra middels angrepet av skjevgkre. Det er det fanget 86 individer på 24 døgn (som anslagsvis kun representer 3-5 % av den totale populasjonen). Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Det er dog positivt at det ser ut som om foreløpige tiltak er med på å redusere populasjonen. Vi mener derav at vi beveger oss i det nedre del av det midtre sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 650 000 ved videresalg i dagens markedet. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

Selskapet fremsatte tilbud om å dekke saneringskostnadene på kr 40 000, men dette ble ikke akseptert av kjøper.

Kjøper engasjerte deretter eiendomsmegler S. som etter befaring den 27.6.19 uttalte:

Verdivurdert til (...) kr 6 600 000

(...)

Megler er bedt om å vurdere hvorvidt det kan eller vil påvirke boligens verdi at det er en kjent forekomst av skjevgkre i boligen. Bestanden av skjevgkre er vurdert av (N. skadedyrkontrollfirma) til å være "middels til stor".

Problematikken rundt skjevgkre har vært godt belyst gjennom media de siste par årene, og dette er noe meglere oftere blir spurt om på visninger. Skjevgkre i norske boliger er et relativt nytt problem, og der man

for mindre enn et år siden trodde at det var nærmest umulig å bekjempe, har man den senere tid hatt suksess med å utrydde skjeggkre i boliger ved hjelp av gift opprinnelig ment for kakerlakker.

Undertegnede har gjort en del undersøkelser og fått opplyst at man ved sanering med kakerlakkgift, kan utrydde ca 90 % av skjeggkrebestanden innen 3 måneder. Da denne typen sanering er relativt ny, fremstår det ikke som at noen av skadedyrfirmaene som utfører skjeggkresanering er villige til å garantere for et 100 % skjeggkrefritt resultat. Som følge av dette medfører opplysningsplikten en boligselger har etter loven, at man plikter å opplyse kjøperen ved salg, at man enten har eller har hatt et problem med skjeggkre. Det er meglers vurdering at dette er egnet til å kunne påvirke prisen for boligen.

Det er etter meglers oppfatning utvilsomt at en negativ opplysning i en salgsoppgave om at en bolig har eller har hatt et problem med skjeggkre, vil kunne ha en direkte påvirkning på potensielle kjøperes lyst til å kjøpe boligen. Det å skulle vurdere dette potensielle verditapet konkret fremstår som svært vanskelig, om ikke umulig, da det i en gitt budrunde på en gitt bolig både kan gi små og store utslag hvor mange budgivere som er med i budkampen om boligen. I en gitt budkamp kunne man hatt 4-5 budgivere på boligen dersom den ikke hadde skjeggkre, men kanskje bare 1 eller 2 dersom den har skjeggkre. Hvorvidt de som da fortsatt er interessert i boligen på tross av skjeggkre er de som var villige til å gi mest eller minst for boligen i utgangspunktet, vil man aldri kunne få svar på uten at boligen faktisk selges.

Boligen er et stedtypisk rekkehus beliggende i et område bebygd med hovedsakelig rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Det er solgt 7 tilsvarende rekkehus sist 12 måneder i nærområdet.

Den typiske kjøperen for boliger i dette området er unge barnefamilier i ferd med å etablere seg i sin 2. eller 3. bolig. Typisk for denne type kjøperer er at de er lite risikovillige og søker trygghet.

Vårt kontor har solgt boliger med skjeggkre, og erfaringer derfra bekrefter det ovenstående.

Undertegnede velger derfor å basere seg på et "fra/til" avvik, og vurderer opplysningen om at (boligen) har eller har hatt en skjeggkrebestand til å kunne påvirke prisen for boligen med inntil 10 %. Basert på salgspris i september 2018 og den generelle prisoppgangen i boligmarkedet frem til i dag, burde (boligen) være verdt kr. 6 600 000 i dagens marked.

Ifølge selskapet var selger ukjent med skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 052 875, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte anførte saneringskostnader, antatt verditap og fagkyndigkostnader.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med problematikken, og at det ikke var dokumentert et verditap som medførte at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen, jf. avhl. § 3-7, eller at boligen var påført et verdiminus som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel ved en halvpart av tomannsbolig grunnet skjeggkre.

Det er for det første anført å foreligge en mangel grunnet opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for de anførte forhold.

Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet. Kjøper oppdaget kre i boligen kort tid etter overtakelsen, noe som etter praksis er et sentralt bevismoment. Selger har imidlertid bestridt kjennskap til skjeppkre. Det er vanskelig for nemnda å foreta noen troverdighetsvurdering for så vidt gjelder selgers påstand om at han ikke kjente til skjeppkre. I lys av nemndas skriftlige saksbehandling, og under henvisning til at en stor andel av skjeppkrepopulasjonen som ble avdekket var nymfer som ikke uten videre er lett å oppdage, har nemnda kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon. Det anses dermed ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har lagt til grunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og nemnda slutter seg til dette slik saken ligger an.

Hva gjelder det kvantitative elementet, fremgår følgende av sekretariatets vurdering:

Når det gjelder den kvantitative vurderingen har nemnda påpekt at det må foretas en konkret vurdering av om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at den aktuelle boligen har et verdiminus. Etter sekretariatets vurdering er ikke de fremlagte verdiløstverdiene i denne saken tilstrekkelige til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Vurderingene fremstår generelle og lite konkrete. Selv om vurderingene kan tyde på at opplysninger om skjeppkre kan være negativt ved et salg, finner vi de anførte beløpene mangelfullt begrunnet.

Den ene megleren har riktignok vært på befaring, men sekretariatet kan ikke se at vurderingen berører boligens egenart, hvor ofte det er boliger av denne karakteren til salgs i dette området, om meglerne har erfaring med kjøp og salg av denne typen bolig i området – med/uten skjeppkre, eller relevante referansesalg. Eiendomsmegler S. viser for øvrig til at de tidligere har solgt boliger med skjeppkre, men det er likevel ikke vist til de konkrete salgene i begrunnelsen av verdianslaget. Hva angår megler W.s vurdering viser denne i all hovedsak til prosentberegninger som tidligere er lagt til grunn i rettspraksis. Dette er etter vårt syn ikke relevant for hvordan forholdet har betydning for verdien på denne aktuelle boligen. (...)

Det hadde videre vært ønskelig med tydelighet på om verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeppkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Etter dette konkluderte sekretariatet med at kjøper ikke hadde sannsynliggjort noe verdiminus.

Nemnda slutter seg til de konkrete momentene sekretariatet her har vist til i den kvantitative vurderingen. Nemnda har på denne bakgrunn etter en konkret vurdering kommet til at det ikke er dokumentert at det foreligger et verditap som sammen med utbedringskostnadene medfører at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt. For så vidt gjelder omfanget av utbedringskostnadene, viser nemnda til sekretariatets vurdering som nemnda slutter seg til. Beregningen av et varig verditap i dette tilfellet er for øvrig beheftet med den usikkerhet som ligger i at sanering – så vidt nemnda forstår – ikke er igangsatt. Effekten av en sanering vil være sentral for vurderingen av hvilket restlyte som eventuelt foreligger. Samlet sett finner nemnda at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).