

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-216

22.3.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – reklamert ca. 8 måneder etter overtakelsen – utmåling – avhl. §§ 2-4, 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19 første ledd.

En 3-roms leilighet i Kristiansand oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 2,19 mill., og overtatt av kjøper den 20.8.17. Etter overtakelsen observerte kjøper små insekter i boligen. Ifølge kjøper var hun på dette tidspunktet ukjent med insektstypen skjeggkre, og antok at det var tale om sølvkre. Den 11.4.18 reklamerte kjøper til selskapet som en følge av skjeggkre. I forkant av reklamasjonen hadde omfanget av insekter ifølge kjøper eskalert, og hun hadde gjennom oppslag i media blitt oppmerksom på arten skjeggkre. I rapport datert 31.7.18 fra Mycoteam ble det avklart boligen hadde skjeggkre, og at de hadde hatt tilhold i boligen før overtakelsen. Kjøper anførte at boligen hadde en mangel, og krevde verditapet og saneringskostnadene dekket av selskapet. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent, at selger var ukjent med forholdene, og at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det var reklamert i tide, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 413 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, herunder spørsmål om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet oppført i 1999.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger i salgsdokumentene av relevans for det påreklamerte forhold.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 190 000 ved kjøpekontrakt datert 19.6.17. Overtakelsen fant sted 20.8.17.

Den 11.4.18 rettet kjøper reklamasjon mot selskapet over "*Skjeggkre og Skrukke troll*".

Kjøper engasjerte Mycoteam for å undersøke forholdene nærmere. Fra deres rapport datert 31.7.18 hitsettes:

Nåværende eier overtok og flyttet inn i boligen i midten av august 2017. De observerte skjeggkre "så å si med en gang" på badet i boligen.

...

Det ble til sammen funnet 15 sølvkre i analyse materialet. Sølvkre (...) er vanlig å observere på kjøkken, baderom og i kjellere hvor det er høy luftfuktighet eller tilgang på vann.

...

Skjeggkre (...) ligner på insektet sølvkre, men kan bli klart større – opp mot 2 cm lang kropp og med antenner og haletråder som er omtrent like lange som selve kroppen.

...

Vurdering av fangstresultat i (boligen)

Analysene har vist at det var 98 % nymfer og 2 % voksne individer. Det er funnet 114 skjeggkre på opptil 5 mm (71 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 32 skjeggkre på 5-10 mm (28 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 2 voksne individ med en alder over 1,5 år. Vår erfaring er at det ved en forekomst av skjeggkre i fase 3, pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Det er heller ikke uvanlig at det kun blir fanget ett eller ingen voksne individer i fellene. Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

...

Slik skadebildet ser ut basert på fangstresultatet, ser det ut at skjeggkreenes arnesteder kan være i området rundt bad og bod.

...

Uten detaljkunnskap om den aktuelle bygningen, kan vi foreløpig kun gi et anslag på aktuelle kostnader for videre tiltak. Basert på vår erfaring fra andre, tilsvarende problemstillinger har vi laget et kostnadsanslag som er vist i tabell 4.

...

Antatt totalkostnad for oppfølging / bekjempelse: ca. 58 000.- pluss mva.

Kjøper engasjerte deretter takstmann E. for en vurdering av verditap og utbedringskostnader. Fra hans rapport datert 4.8.18 hitsettes:

Hjemmelshaver kjøpte leiligheten i Juni 2017 og overtok den 24. 08.2017. Det ble oppdaget skjeggkre i leiligheten rett etter overtakelse.

...

Det er registrert en stor variasjon ved størrelsen og alderen på skjeggkre som er fanget i limfeller, alderen på de største dyrene anslås til å være 2-3 år gamle. Selv om aktivitet av skjeggkre ikke medfører betydelig skade i vanlige bolighus innebærer forekomsten av disse insektene innendørs en klar psykisk belastning for beboerne, av flere årsaker.

...

Omfanget av skjeggkre må kartlegges ved bruk av limfeller med åte, samt en grundig rengjøring av innvendige overflater. Det finnes i dag ingen sikker måte å få eliminert bestanden på og i beste fall må hjemmelshaver/ kjøper akseptere å få ned bestanden av skjeggkre til et akseptabelt nivå, slik at boligen er beboelig. Leiligheten er beliggende i ett attraktivt område og dersom hjemmelshaver skulle velge å selge leiligheten nå, er de nødt til å opplyse om forekomst av skjeggkre. Det antas da at leiligheten ikke vil få den samme oppmerksomheten som øvrige leiligheter i dette området. En økonomisk konsekvens av dette vurderes til:

Dersom leiligheten ble forsøkt solgt med de opplysninger som nå foreligger, vil selger regne med en betydelig svakere interesse i markedet for leiligheten, samt at de måtte belage seg på å gå betraktelig ned i pris. En evt kjøper ville også tatt forbehold om saneringskostnadene ved et evt bud. Saneringskostnadene er beregnet som et minimum av tiltak av de som må til for utbedring. Leiligheten ligger i et etablert område i Kristiansand kommune, et raskt søk på Finn.no viser at det ligger 106 leiligheter tilslags i dette området nå.

Leiligheten ble solgt i Juni 2017 for kr 2 190 000,-

Antatt markedsforringelse på 12% er lik kr 263 000,-

Kostnader ved sanering: kr 150 000,-

Totalt vurderes en verdisenkning på leiligheten til kr 413 000,- som gir en verdiforringelse på ca 19%

Kjøper ga følgende redegjørelse av hendelsesforløpet etter overtakelsen av boligen:

(...) jeg visste ikke noe om skjeggkre da jeg overtok boligen i slutten av august. Jeg trodde det var sølvkre jeg så. Jeg tenkte at dette dyret var vanlig her på sørlandet i første etasje og at det var mulig å bli kvitt det ved å spraye noe gift om jeg synes det ble for plagsomt. Jeg skulle prøve å takle å ha disse dyrene rundt med, og det var heller ikke så mye av de på høsten/starten av vinteren. Jeg fikk en mistanke om skjeggkre etter hvert, men på nettet sto det bare at de ikke gjorde noen skade på huset. Det var ikke så mye informasjon om de da, så reklamasjon var ikke i mine tanker. I april merket jeg at det ble veldig mye av disse dyrene og de begynte å plage meg veldig. Det begynte rett og slett å gå utover psyken min. Jeg gikk da på internett for å sjekke hvordan jeg kunne bli kvitt de. Da sto det at de var umulige å bli kvitt og at det kunne få konsekvenser for salget senere på grunn av den psykiske belastningen. Det var da jeg forstod omfanget og reklamerte med en gang. Jeg hadde jo selv kjent på den psykiske belastningen å ha dem i hus.

...

I denne saken forklarer (kjøper) at hun første gang hun la merke til dyrene ikke visste hva skjeggkre var, og hun var heller ikke klar over hva det innebærer. I tillegg trodde hun det var sølvkre, da det er et mye mer vanlig dyr. Med en gang hun ble klar over omfanget reklamerte hun til selskapet. (Kjøper) var ikke klar over at hun ikke selv kunne bli kvitt dyrene ved å kjøpe gift osv. Således reklamerte (kjøper) innen rimelig tid etter at hun ble klar over omfanget og hva skjeggkre innebærer.

Selger ga følgende forklaring til selskapet:

Jeg var ikke plaget av noen slike småkryp, tross for at den ene veggen ligger under bakkeplan. Jeg er kjent med at slike kryp ofte har fantes en stund når de først vises, men jeg har ikke tidligere registrert noe.

...

Nei det ble ikke opplyst til kjøperen ettersom jeg ikke har vært plaget av det.

Selskapet oppga videre at:

Selskapet har vært i kontakt med selger og innhentet hennes kommentar til de anførte forhold. Selger opplyser for selskapet at hun ikke har hatt noen kjennskap eller sett tegn til skadedyr i boligen i sin eiertid.

Kjøper har anført at reklamasjonen er fremsatt rettidig, og at det foreligger mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 4-19, 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 413 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøpers reklamasjon er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet har videre bestridd at det var skjeggkre i boligen ved risikoovergangen, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1, og vist til at det var like sannsynlig at skjeggkreene tilkom boligen etter overtakelsen. Selskapet var også uenig i at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det den siste tiden var flere eksempler i mediene på vellykket sanering av skjeggkre.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre konkluderte sekretariatet med at forekomsten av skjeggkre utgjorde en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum da det er skjeggkre i boligen.

Nemnda tar først stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter bestemmelsen må kjøper reklamere innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Etter rettspraksis er reklamasjonsfristen sjelden lenger enn to til tre måneder fra fristutgangspunktet. Det følger av Rt. 2011 s. 1768 at det normalt er tilstrekkelig for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe, at det for kjøper *"fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"*.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om det er reklamert i tide.

Flertallet – bestående av Nygaard, Klefstad og Grannes – bemerker:

Flertallet har vært i tvil, men har kommet til at kjøper har reklamert i tide. Selv om kjøper oppdaget insekter i boligen kort tid etter overtakelsen i august 2017, fremsto det på dette tidspunktet ikke som en realistisk mulighet at selger ville være ansvarlig for skaden. Det vises i denne forbindelse til at det kun er et fåtall insekter som i utgangspunktet er egnet til å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. Kjøper har også opplyst at det ikke var så mange insekter på høsten/starten av vinteren 2017, men i april 2018 eskalerte omfanget. Reklamasjonen ble fremsatt 11.4.18. På denne bakgrunn har flertallet kommet til at reklamasjonen er rettidig. Flertallet bemerker for øvrig at det var først ved Mycoteams rapport av 31.7.18 at det ble klart at insektene var skjeggkre.

Foranlediget av selskapets anførsler i klagen til nemnda, bemerker flertallet at det anses som sannsynliggjort at skjeggkreene var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet. Det vises til Mycoteams rapport av 31.7.18 hvor det fremgår at det er *"trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minste 1,5-2 år"*. Det ble vurdert å være en stor til meget stor populasjon i boligen. Kjøper overtok boligen i august 2017.

Flertallet må etter dette vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Slik flertallet ser det, foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til insektene. Flertallet kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er da om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Vedrørende bestemmelsens kvantitative side, er avvikets størrelse målt i prosent av kjøpesummen av betydning. Rettspraksis gir uttrykk for at avviket som et utgangspunkt bør ligge i sjiktet av 3-6 % målt opp mot kjøpesum – avhengig av eiendommens øvrige beskaffenhet. Sett i lys av boligens alder og det dokumenterte verditapet i saken, finner vi å legge til grunn at bestemmelsens kvantitative side er oppfylt.

Hvorvidt avviket er så markant upåregnelig at lovens vesentlighetskrav er oppfylt, vil imidlertid bero på en helhetsvurdering hvor momenter som bl.a. salgssituasjonen, feilens art og betydning, og boligens karakter og standard, vil være av avgjørende betydning, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Boligen er oppført i 1999, og det var ingen forhold ved salget som skulle tilsi angrep av skjeggkre. Avviket må dermed anses upåregnelig. Bestemmelsens kvalitative side er følgelig oppfylt.

Etter dette fant sekretariatet at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. For så vidt gjelder selskapets anførsler i klagen til nemnda, kan ikke flertallet se at det er sannsynliggjort at det foreløpig foreligger metoder som med sikkerhet fjerner skjeggkre fra boligen når det er etablert en skjeggkrepopulasjon i boligen. Flertallet er imidlertid enig med selskapet i at dersom en slik metode utvikles, vil det være et relevant moment i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, eller ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, og flertallet finner at prisavslaget skal utmåles etter bestemmelsens første ledd. Sekretariatet har korrekt påpekt at verditapet i denne saken av takstmannen er angitt å ligge på noe høyere nivå enn i nyere praksis fra nemnda. Flertallet legger til grunn at prisavslaget må utmåles med bakgrunn i utbedringskostnadene samt en anslått verdiforringelse etter det nivå skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige

utbedringstiltak, jf. FinKN-2018-693. Flertallet er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000.

Mindretallet – bestående av Ravndal – bemerker:

Mindretallet har kommet til at kjøper har reklamert for sent, idet det ble reklamert mer enn 3 måneder etter at kjøper oppdaget kre. Mindretallet legger til grunn at kjøper oppdaget kre nærmest omgående etter overtakelsen, jf. rapport fra Mycoteam av 31.7.18. Kjøper har følgelig ikke reklamert "*innen rimelig tid*" etter at forholdet ble oppdaget, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selv om det må gis noe tid til å områ seg, innhente fagkunnskap og rapport, samt å vurdere sin rettslige posisjon, så er det etter mindretallets syn for sent å vente i 7-8 måneder etter at kjøper oppdaget kre første gang.

Avgjørelsen avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).