

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-375

13.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Sørumsøra oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 5 mill. våren 2018. En time etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen som kjøper mistenkte at kunne være skjeggkre. Mycoteam avdekket en "*meget stor bestand*" som hadde vært til stede i boligen i 1,5-2 år. Kjøper anførte både at selger måtte ha kjent til problemet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selger oppga at de ikke kjente til skjeggkre i boligen, og forklarte at deres sønn hadde en alvorlig medisinsk diagnose som hadde krevd svært grundig daglig vedlikehold. Selskapet avsto kravet og anførte blant annet at skjeggkreene ikke utgjorde et verdiminus. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kjent til forekomst av skjeggkre, og at det heller ikke var dokumentert at boligen hadde et verdiminus som utgjorde en vesentlig mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verditap på kr 1 mill., utbedringskostnader på kr 68 125 inkl. mva., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1954.

I prospektet ble boligen omtalt som innholdsrik, sjarmerende, pen og attraktiv. Videre var boligen blitt rehabilitert og påkostet i nyere tid, og hadde en påkostet standard med lekre løsninger og moderne materialvalg.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2002, men at boligen hadde vært i samme families eie siden den ble bygget. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.4.18. Overtakelse fant sted den 13.7.18.

Den 7.8.18 reklamerte kjøper til selskapet over et stort omfang av insekter i boligen som kjøper mistenkte at var sølv- og/eller skjeggkre.

Kjøper innhentet en analyserapport fra Mycoteam datert 8.10.18. I rapporten fremgikk det at kjøper hadde oppdaget kre i boligen 1 time etter overtakelsen. Det var blitt utplassert feller som sto i boligen i 28 døgn, hvor det til sammen ble fanget 818 insekter, noe som ble betegnet som en

meget stor bestand av skjeggkre. Trolig hadde skjeggkreene vært tilstede i boligen i 1,5 til 2 år. Det ble anbefalt å foreta en lokal bekjempelse av skjeggkreene til en kostnad på kr 68 125 inkl. mva.

Selskapet inntok selgers kommentarer i brev datert 6.11.18. Fra brevet hitsettes:

Vi har en sønn på 10 år med sykdommen cystisk fibrose. Sykdommen innebærer store krav til hygiene og renhold. Vi har i snart 7 år hatt et daglig ekstraordinært renhold. Vi har støvsugd og vasket daglig. Flater og sluk har blitt desinfisert jevnlig. Vi har i tillegg hatt hjemmehjelp fra kommunen til å hjelpe oss med renholdet på grunn av omfanget. Vi ville ha reagert hvis slike dyr ble oppdaget.

Min sønn og jeg flyttet til (..) den 10. mars i år. Vi flyttet til B for å komme nærmere familie til støtte for min sønn. Vi var jevnlig i huset (..) i helger helt frem til midten av juni da min mann og hans pappa flyttet etter. Renholdet har vært opprettholdt for at han skulle kunne være der.

Kjøper innhentet en uttalelse fra megler K. datert 20.11.18:

Jeg mener at boliger med opplysninger om skjeggkre vil være taperen i et marked med mye konkurranse. Det er flere boliger i dette prissegmentet som gjør at kjøpegruppen har mye å velge mellom. Boliger med skjeggkre vil derfor bli den store taperen når andre tilsvarende boliger ligger ute for salg samtidig, vel og merke uten skjeggkre. Jeg vil anslå at en enebolig med opplysninger om skjeggkre i dette området vil ha en verdireduksjon på mellom 10-20%. Prisreduksjonen vil nok da ligge et sted mellom 500.000,- - 1.000.000,-

Det er viktig å bemerke seg at selv om boliger med landlige omgivelser er attraktive, men det er allikevel mindre interessenter på disse boligene enn boliger i tettbebygde strøk. Det er derfor vanskelig å anslå et 100% riktig estimat mtp. verdireduksjon, ettersom det ville vært mindre interessenter og vanskeligere i den forbindelse å få bud. Det vil i dette tilfelles anslås at det vil ta lengere tid å selge boligen, samtidig som prisen ville vært lavere enn markedspris på en bolig uten skjeggkre.

Når alt dette er sagt, så synes jeg det er vanskelig å fastslå en endelig pris, ettersom de boligene som har vært solgt med skjeggkre har hatt veldig lite opplysninger om problemet, bortsett fra en notis i egenerklæringen til selger uten at det er utdypet noe mer.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det var lite troverdig at selger ikke kjente til at det var skjeggkre i boligen, og at det var tale om en meget stor bestand.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste til selgers forklaring og anførte at det ikke forelå en mangel som en følge av opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte selskapet at utbedringskostnadene ikke var tilstrekkelig store til at det forelå et kvantitativt avvik, og at forekomst av skjeggkre ikke utgjorde noe verdiminus, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at det ikke kunne legges til grunn at det forelå et verdiminus på bakgrunn av en innhentet meglervurdering. Videre hadde megleren ikke tatt høyde for resultatet av en sanering. Kjøper hadde heller ikke opplyst om hvorvidt sanering var blitt foretatt og eventuelt resultat av denne.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold, 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 avdekket skjeggkre i boligen. Kjøper har opplyst at det allerede på overtakelsesdagen ble oppdaget insekter i boligen.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger har tilbakeholdt opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forholdene. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, slik at nemndas avgjørelse må

baseres på sakens dokumenter. Slik nemnda ser det, er det påfallende at kjøper oppdaget insektene samme dag som de overtok eiendommen. Selger har imidlertid benektet kjennskap til at det var insekter i boligen og har gitt en plausibel forklaring på dette. Nemnda har vært i tvil, men har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. 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 foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som for eksempel boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang samt opplysninger gitt ved salget. På bakgrunn av uttalelser i bestemmelsens forarbeider, legger nemnda til grunn at det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøperen mot.

Som fremholdt foran, må nemnda ved sin avgjørelse bygge på sakens dokumenter. Slik denne saken er opplyst, er det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt. Det vises til at det fremgår av Mycoteams rapport at skjeggkrepopulasjonen i boligen er meget stor. Det er avdekket kre i hele boligen, men problemet er størst i 1. etasje. Sekretariatet legger til grunn 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 kjøper blant annet må opplyse om ved et videresalg. Selv om skjeggkre ikke påfører skader på boligen, kan skjeggkre være psykisk belastende noe som kan være et moment i vesentlighetsvurderingen.

Kjøper har fremlagt en meglervurdering som skal dokumentere at boligen har et verditap på mellom 10-20 % av kjøpesummen, og det er anført at det kvantitative elementet er oppfylt. Nemnda har kommet til at den ikke har grunnlag for å konkludere endelig med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Dette beror på at meglervurderingen som er fremlagt i saken i for liten grad drøfter verdireduksjonen for denne aktuelle boligen som en følge av at det er avdekket skjeggkre i boligen. Meglerens vurderinger er forholdsvis generelle og drøfter blant annet ikke omfanget av skjeggkrepopulasjonen i boligen, eventuelle utbedringstiltak og konsekvensen av disse samt boligens egenart. Det fremgår ikke om megleren har vært på befaring i boligen eller om han har fått oversendt Mycoteams rapport med redegjørelse for de funn som er gjort av skjeggkre i boligen samt anbefalinger om utbedringstiltak. Megleren *"anslår at en enebolig med opplysninger om skjeggkre i dette området vil ha en verdireduksjon på mellom 10-20 %"*, noe som utgjør mellom kr 500 000 til kr 1 000 000. Dette er etter nemndas skjønn et stort spenn, og noe senere i meglerens vurdering understrekes det at det er vanskelig å *"fastslå en endelig pris"*.

Oppsummeringsvis bemerker nemnda at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav. Slik nemnda ser det, er det i denne saken mye som taler for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Slik saken er opplyst, finner nemnda imidlertid ikke at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde og sannsynliggjort dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).