

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-377

13.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – til stede ved overtakelsen? – avhl. §§ 2-4, 3-1 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1974 i Sauda ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill., og overtatt av kjøper den 14.9.17. På grunn av renovering, flyttet kjøper inn i boligen først 8.5.18. Rundt juletider 2017 oppdaget kjøper insekter i boligen, og den 21.2.18 reklamerte kjøper over forekomst av sølvkre/skjeggkre i boligen. Det ble innhentet rapport fra Mycoteam datert 31.7.18. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har bestridt kravet, og bl.a. anført at skjeggkreene måtte ha kommet inn i boligen etter overtakelsen, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemndas flertall kom etter en konkret vurdering til at det ikke var sannsynliggjort at det var skjeggkre i boligen ved overtakelsen, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 387 000, herunder saneringskostnader på kr 67 000 og verdiminus på kr 320 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om det er sannsynliggjort at forholdet forelå ved risikoovergangen mellom selger og kjøper, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1974.

Ved salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Boligen ble omtalt i prospektet som en "*velholdt*" enebolig med "*gjennomgående grei standard*". Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 600 000 ved kjøpekontrakt datert 29.08.17, og overtatt av kjøper den 14.09.17.

Kjøper har forklart at på grunn av renovering, flyttet kjøper inn i boligen først 8.5.18. Ved juletider 2017 ble kjøper oppmerksom på insekter i boligen, og den 21.2.18 fremsatte kjøper reklamasjon over "*sølvkre/skjeggkre*".

Mycoteam ble engasjert, og i rapport datert 31.7.18 fremgikk det at det var fanget totalt 42 skjeggkre i limfeller, og populasjonsstørrelsen ble betegnet som "*stor*". Fra rapporten hitsettes:

Limfellebruken er ikke i henhold til våre anbefalinger - det ble benyttet 50 feller mot vår anbefaling på 100 feller, hvorav 35 av de 50 fellene ble sendt inn til oss for analyse. I tillegg har vi ikke tilgang til en planskisse over boligen hvor fellenes plassering er markert, og kun halvparten av de innsendte fellene er merket med romplassering, slik at vi ikke kan identifisere skadebildet på en tilfredsstillende måte. Vi mener likevel det har blitt brukt et tilstrekkelig antall limfeller til å kunne beregne alder på populasjonen.

Analysene har vist at det var 100 % nymfer og 0 % voksne individer. Det er funnet 31 skjeggkre på opptil 5 mm (74 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 11 skjeggkre på 5-10 mm (26 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. Det ble ikke funnet noen voksne individer 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. Forekomsten av nymfer i varierende størrelse 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.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 17, noe som tyder på at det er en stor populasjon av skjeggkre i boligen.

...

4.2 Konkrete tiltak i (boligen)

Den inneværende kartleggingen er ikke grundig nok til at vi komme med anbefalinger til konkrete tiltak i (boligen). Vi vil derfor først anbefale en grundig kartlegging hvor man ha som mål å avdekke skjeggkreens arnesteder i boligen. Til dette vil man trenge 100 limfeller som blir plassert i hele boligen, samt at plasseringen på disse blir merket med tall på en planskisse, og at limfellene står ute i tilstrekkelig tid, 28 dager.

...

Antatt total kostnad for oppfølging / bekjempelse: ca. 67 000.- pluss mva.

Kjøper fremla en verdivurdering fra takstmann M. datert 11.12.18, hvor det ble anslått at boligen hadde et verdiminus som en følge av skjeggkre på kr 320 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til tingrettspraksis og nemndspraksis. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for verditap og saneringskostnader, totalt kr 387 000, jf. avhl. § 4-12. Av kravet utgjør kr 320 000 antatt verditap, og kr 67 000 saneringskostnader.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at skjeggkreene ikke var tilstede ved risikoovergangen, jf. avhl. § 2-4, at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det i alle tilfeller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at skjeggkreene var i boligen ved risikoovergangen, jf. avhl. §§ 2-4 andre ledd og 3-1 andre ledd. I tråd med FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694, kom sekretariatet til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn han hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers da det er avdekket at det er skjeggkre i boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved spørsmålet om skjeggkreene var til stede i boligen ved overtakelsen, jf. avhl. § 3-1 annet ledd, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard (leder med dobbeltstemme) og Kvalshaug – bemerk:

Flertallet viser til at boligen ble overtatt 14.9.17, men på grunn av renovering flyttet kjøper først inn 8.5.18. Omkring juletid 2017 oppdaget kjøper noen "insekter" rundt pipeelementet i stuen, og reklamasjonen ble fremsatt den 21.2.18. Mycoteam ble engasjert, og i rapport 31.7.18 heter det:

Analysene har vist at det var 100 % nymfer og 0 % voksne individer. Det er funnet 31 skjeggkre på opptil 5 mm (74 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 11 skjeggkre på 5-10 mm (26 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 til 1,5 år. Det ble ikke funnet noen voksne individer 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. Forekomsten av nymfer i varierende størrelse 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.

Det fremgår for øvrig av rapporten at limfellebruken ikke er i henhold til Mycoteams anbefalinger da det er benyttet for få limfeller. Det er heller ikke utarbeidet en planskisse over boligen hvor fellenes plassering er markert, og skadebildet kan ikke identifiseres på en tilfredsstillende måte. Mycoteam har likevel vurdert det slik at det er brukt et tilstrekkelig antall feller til å kunne beregne alderen på populasjonen.

Flertallet bemerker at en forutsetning for mangelsansvar etter avhendingsloven, er at mangelen var til stede ved overtakelsen, jf. avhl. § 3-1 annet ledd. Omstendigheter som oppstår etter overtakelsen vil være kjøpers risiko. Det er kjøper som har bevisbyrden for kravets eksistens og omfang.

Flertallet har funnet avgjørelsen i denne saken vanskelig, men har under tvil kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at skjeggkreene var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet. Det vises til at Mycoteams rapport er utarbeidet cirka ti måneder etter at kjøper overtok boligen. Etter det opplyste iverksatte kjøper renovering av boligen etter overtakelsen. Av Mycoteams rapport fremgår det at det ble funnet 31 skjeggkre med anslått alder opp til 0,5 år og 11 skjeggkre med alder på *"anslagsvis 0,5 til 1,5 år"*. I og med at rapporten ble utarbeidet cirka ti måneder etter overtakelsen av boligen, er det en mulighet at alle skjeggkreene som ble fanget har kommet til i kjøpers eiertid. Mycoteam bemerker riktignok at det ikke er uvanlig at det ikke blir fanget noen voksne individer (med alder over 1,5 år) i fellene, og at det er *"trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5-2 år"*. Uttrykket *"trolig"* indikerer at det hefter en usikkerhet ved Mycoteams konklusjon. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og avgjørelsen må følgelig baseres på sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, har flertallet kommet til at kjøper ikke har oppfylt sin bevisbyrde og sannsynliggjort at skjeggkrepopulasjonen var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet.

Mindretallet – bestående av Hafnor og Sørli – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at kjøper har sannsynliggjort at skjeggkrepopulasjonen var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet. Mindretallet viser til at det i Mycoteams rapport av 31.7.18 er konkludert med at det dreier seg om en *"godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3"* og at skjeggkreene *"trolig (..) har vært til stede i minst 1,5 – 2 år."* Etter mindretallets syn er det derfor sannsynlighetsovervekt for at populasjonen var til stede ved overtakelsen. Mindretallet tar ikke stilling til mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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