

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-380

13.5.2019

AmTrust Europe Limited

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 oppført i 2007 i Hvaler kommune ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.17. På grunn av renoveringsarbeider, flyttet kjøper inn i boligen først i juli 2017. Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og fremla rapporter fra både Anticimex og Mycoteam. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var dokumentert at forholdet oppsto i selgers eiertid, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det ikke var sannsynliggjort at det var skjeggkre i boligen ved overtakelsen, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 800 000, hvorav utbedringskostnader kr 100 000 og verdiforringelse på kr 700 000, samt 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 2007.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet å ha "*god standard og fine løsninger med en pen helhet*". Prisantydningen ble satt til kr 5,4 mill. Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til skadedyr.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at eiendommen hadde en "*meget bra standard*" og var pent brukt. De fleste bygningsdelene ble gitt TG 1, og det ble avdekket lite symptomer på svikt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.16. Overtakelsen fant sted 1.3.17.

Selger flyttet først inn i boligen i juli 2017 på grunn av renoveringsarbeid og utenlandsopphold. Ifølge kjøper, ble det kort tid etter innflytting oppdaget skjeggkre.

Kjøper kontaktet Anticimex, som utarbeidet rapport og foretok tiltak. I første inspeksjonsrapport datert 25.7.17 ble det funnet "*1 skjeggkre i felle som kunde har satt ut*". Det fremgikk videre av rapporten at:

Individ som ble funnet er utviklet og denne tar på sølvkre 2-3 år. Dermed antas det at dyrene har vært så lenge.

Det ble satt ut deteksjonsfeller i stue, kjøkken, gang, bad og i stue oppe. Ved neste inspeksjon den 14.8.17 ble både små og store kre observert i feller på kjøkkenet. Det fremgikk av vurderingen at:

To av skjeeggkre er voksne, noe som tyder på at de har vært der 2-3 år.

Det ble foretatt ytterligere inspeksjoner regelmessig hvor det ble observert skjeeggkre. Anticimex oppsummerte i e-post datert 31.10.18 rapportene på følgende måte:

25.07.17: Vi registrerer skjeeggkre i fellene. Setter ut nye feller.

14.08.17: Vi finner små og store skjeeggkre i fellene på kjøkken. Observasjoner av små og store individer tyder på at vi har hatt en tilstedeværelse av skjeeggkre i minst to til tre år på dette tidspunktet.

27.10.17: Vi registrerer skjeeggkre i kjøkken og stort soverom. Det ble satt ut nye feller og lagt ut åtebase. I tillegg ble det sprøytebehandlet under listverk på kjøkken, deler av stue samt i gang.

05.01.18: Skifter ut fellene i alle rom. Ingen levende dyr. Vi anbefaler at temperaturen økes til 17-18 grader for å unngå at skjeeggkreene går i dvale.

07.03.18: Fellene skiftes ut. Vi registrerer skjeeggkre og sølvkre i gang mot bad. Det registreres 6 nymfer av skjeeggkre i limfelle ved høyt skap i gang. Vi registrerer to større nymfer av skjeeggkre i stue i 2. etg.

20.03.18: Vi observerer et levende voksent eksemplar av skjeeggkre på vegg i kott i soverom høyre. Vi registrerer 1 stk. nymfe av skjeeggkre i felle ved skap i gang.

23.04.18: Skiftet feller. Vi registrerer liten aktivitet av skjeeggkre. Utfører behandling.

04.07.18: Skiftet ut feller. Utfører behandling med åtebase. Registrerer tot. 12 stk. små skjeeggkre i fellene.

12.10.18: Vi registrerer 7 (6 små + 1 stor) stk. skjeeggkre i fellene

Takstmann F. ble deretter engasjert til å foreta en vurdering av boligens verditap som følge av forholdet. Fra hans rapport datert 11.4.18 hitsettes:

Erfaring viser at det er vanskelig å gi eksakte vurderinger for kostnader vedrørende tiltak mot skjeeggkre. Her bør det gjentagende befaringer med tiltak for å holde bestanden nede med gift.

Det kan ikke gis noen garantier på at man blir kvitt aktivitet helt da dette har vist seg å være svært vanskelig i de tilfeller M/A har fulgt opp tidligere.

Ved et eventuelt salg, har eier opplysningsplikt og må oppgi problemer med skjeeggkre. Dette har en negativ påvirkning på markedspris. Dette kommer i tillegg til kostnader til tiltak mot skjeeggkre for å holde bestanden nede.

Vil her sette reduksjon av markedsprisen til kr 700 000 som tilsvarer ca. 15 % av boligens verdi pluss kostnader til tiltak over tid til kr 100 000.

Mycoteam har anslått kostnader for tiltak mot skjeeggkre på kr 49 000 eks. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og verdiforringelse, med tillegg av forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Selskapet har anført at det ikke var dokumentert at forholdet oppsto i selgers eiertid, slik at forholdet måtte ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Subsidiært anførte selskapet at verdiforringelsen var satt for høyt gitt det lave omfanget av skjeeggkre.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel da det er avdekket at det er skjeeggkre i boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. 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. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for kravets eksistens og omfang. Selger har opplyst at de ikke kjente til at det var skjeeggkre i boligen i deres eiertid.

Boligen ble overtatt av kjøper 1.3.17, men kjøper flyttet først inn i boligen i juli 2017 grunnet renoveringsarbeid og utenlandsopphold. Det fremgår av kjøpers reklamasjon at boligen ble renoveret med blant annet delvis nytt baderomsutstyr, nytt kjøkken og stuegulv. Kjøper har opplyst at det kort tid etter innflytting ble oppdaget skjeeggkre i boligen. Det fremgår av Anticimex sin

rapport av 25.7.17 at det ble funnet ett skjeggkre i en felle som kjøper hadde satt ut. Videre heter under punktet om vurdering at *"individ som ble funnet er utviklet og denne tar på sølvkre 2-3 år. Dermed antas det at dyrene har vært så lenge"*. Anticimex satte ut limfeller i boligen og fulgte opp med jevnlige inspeksjoner fremover. Det er noe uklart ut fra sakens dokumenter hvor mange skjeggkre som er observert i boligen i løpet av Anticimex sin inspeksjonsperiode. Det fremgår imidlertid av fremlagte skjema med angivelse av antall dyr som er fanget i limfellene, at det fanges et forholdsvis lavt antall skjeggkre i limfellene. I skjemaene er det angitt at det fanges både nymfer og voksne dyr, men det er først i kartleggingsperioden fra 23.4.18 angitt størrelse på nymfene. Det fremgår av resultatet fra perioden 23.4.18 til 4.7.18 at det ikke er fanget noen voksne skjeggkre (større enn 10 mm) og 12 nymfer (mindre enn 10 mm). Av kartleggingsresultatet fra perioden 4.7.18 til 12.10.18 fremgår at det er funnet syv skjeggkre, hvorav ett voksent dyr på mer enn 10 mm.

Anticimex avsto den 21.8.17 kjøpers krav om dekning etter skadedyrforsikringen da det legges til grunn at skjeggkreangrepet er minimum 2-3 år gammelt. I e-post av 9.5.18 opprettholdt Anticimex sitt standpunkt om at skjeggkreene mest sannsynlig har vært i boligen i tre år eller mer. Videre het det i e-posten at det ikke er *"uvanlig at individer av skjeggkre kan følge med byggevarer eller på et flyttelass. Men det er svært små muligheter for at så store mengder med skjeggkre samtidig har fulgt med på et flyttelass eller har kommet med byggevarer i forbindelse med oppussing"*. I e-post av 31.10.18 uttalte Anticimex at selskapet med *"svært høy sikkerhet"* kan si at skjeggkreene har vært til stede i boligen i minst to til tre år før sommeren 2017. Slik nemnda ser det, taler Anticimex sine uttalelser for at skjeggkreene var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet. Nemnda bemerker imidlertid at det er vanskelig å lese ut fra rapportskjemaene fra Anticimex sine inspeksjoner at det har vært funnet store mengder skjeggkre i boligen. Det er et forholdsvis lavt antall dyr som er fanget i fellene. Videre ville det vært ønskelig at størrelsen på nymfene var opplyst i rapportene før 23.4.18.

På den andre siden fremholder en annen ansatt i Anticimex i e-post av 4.12.18 at selskapet er av den oppfatning at det først og fremst er voksne dyr som sprer seg med flyttelass og lignende, at utviklingen *"man kan se på bestanden kan bety at skjeggkreene var forholdsvis nyetablert da man begynte deteksjonen"* og at antallet skjeggkre som er fanget under deteksjonen er *"ganske lavt"*. I e-post av 6.12.18 fra Mycoteam fremholdes det at det er et uklart skadebilde i saken. Videre heter det at det er trolig at det har vært sølvkre i boligen før overtakelsen, men at det er uavklart om det har vært skjeggkre i boligen før overtakelsen. Ut fra de foreliggende opplysningene finner Mycoteam ikke å kunne konkludere med hvor gammel skjeggkreforekomsten er da det er *"uklart hvor stor denne forekomsten er, hvor gammel populasjonen er, når det første skjeggkreene faktisk ble oppdaget og fordi det mangler vesentlig informasjon i den tidlige fasen av skadehåndteringen"*.

Nemnda har funnet avgjørelsen i denne saken vanskelig. Slik saken er opplyst, har nemnda kommet til – dog under tvil – at kjøper ikke har sannsynliggjort at skjeggkreene var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet, jf. avhl. § 3-1 annet ledd. Det vises særlig til den usikkerhet som foreligger om størrelsen på kreene som ble fanget kort tid etter at det ble avdekket at det var skjeggkre i boligen, noe som har betydning for vurderingen av hvor lenge skjeggkreene har vært i boligen. Det vises også til uttalelsene fra Anticimex, som ikke entydig taler for at skjeggkrepopulasjonen var etablert i boligen på overtakelsestidspunktet. Videre vises det til uttalelsen fra Mycoteam som ut fra de foreliggende opplysningene ikke finner å kunne fastslå alderen på skjeggkreforekomsten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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