

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-403

22.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

En rekkehusleilighet i Oslo oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill., og overtatt av kjøper den 15.1.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper store mengder skjeggkre. Fagkyndige konstaterte en stor populasjon dyr som hadde vært i boligen før salget, og det ble dokumentert saneringskostnader og verdiforringelse. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skjeggkre, og at forholdet uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet har bestridt ansvar, og bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdene og at det ikke var dokumentert et verditap. 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/erstatning kr 1 250 000.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 2011.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011 og frem til salget. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen.

For øvrig ble det ikke gitt opplysninger i skjemaet av relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.11.17. Overtakelsen fant ifølge kjøpekontrakten sted den 15.1.18.

Kort tid etter innflytting ble det oppdaget store mengder skjeggkre i boligen. Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet i mars 2018.

Selskapet engasjerte skadedyrfirma A. som befarte boligen. Fra deres rapport datert 13.5.18 hitsettes:

Ved befaringen viste de nye eierne (...) meg 9 limfeller av forskjellige typer som de hadde fanget insekter i. Disse fellene inneholdt til sammen 29 skjeggkre i alle vekstfaser, fra nymfer på 1-2 mm til voksne individer på inntil 15 mm.

Det ble satt ut 48 feller av typen Ecotrap. Bilde nr. 1

Fellene ble fordelt over alle tre etasjer.

Fellene ble hentet 9.5.2018 etter å ha vært virksomme i 27 døgn.

...

Resultat av fangst:

Det ble til sammen fanget 136 skjeggkre fordelt på 45 limfeller. 127 (93 %) av 136 skjeggkre er fanget i underetasjen. Det er fanget skjeggkre i alle 3 etasjene.

37 små nymfer inntil 3 mm lange.

33 mellomstore individer inntil 9 mm lange

66 voksne individer 9 mm og over.

...

Konklusjon:

Ut fra antallet skjeggkre som er fanget og fordeling i alder med mange nyklekkede nymfer og mange voksne individer kan man konkludere med at skjeggkreene i (boligen) har vært der i minst 2-3 år.

...

Grundig og regelmessig rengjøring samt kartlegging og reduksjon av bestanden med limfeller og behandling med insektsgift har god effekt. Foreløpig finnes det ingen rask løsning på å bli kvitt skjeggkreene men er man systematisk i bekjempningen vil man gradvis kunne redusere antallet skjeggkre og til slutt kunne bli kvitt de helt.

Etter dette engasjerte og bekostet selskapet skadedyrfirma A. til å foreta bekjempelsestiltak. I SMS den 5.8.18 opplyste firmaet følgende:

Tilbakemelding på fellefangst:

Første gang og før sprøyting ble det fanget 136 skjeggkre hos dere. 69 nymfer og 66 voksne.

Fellefangst etter 1. Sprøyting viser fangst av 39 Skjeggkre. 32 nymfer og 7 voksne. I andre etasje kun et voksent individ. 8 individer i 1. Etasje. 30 individer i underetasje.

Etter to runder med saneringstiltak opplyste kjøper i e-post til selskapet den 15.10.18 at bestanden var redusert, men at det fortsatt var skjeggkre i hele huset. Det ble videre vist til at det ville bli vanskelig å bli kvitt problemet, da naboene i husrekken også hadde skjeggkre.

Selskapet videreformidlet selgers kommentar til reklamasjonen hvor det fremgikk at:

Vi stiller oss helt uforstående til dette. Vi har bodd i leiligheten fra den var ny i 2011 og frem til ny eier overtok i januar 2018. Har aldri sett noe til dette som ny eier påpeker og har derfor selvsagt ikke kunnet opplyse om dette. Hadde full verditakst i forkant av salget uten at takstmann har påpekt noe slike skadedyr. Har heller aldri hørt om at noen naboer har opplevd dette. Vi avviser derfor hele saken.

I tilleggsrapport fra skadedyrfirma A. datert 11.1.19 fremgikk:

Felleindeksen for (boligen) for hele leiligheten er ca. 45 som indikerer at populasjonen er stor.

For underetasjen er felleindeksen 94 som indikerer en meget stor forekomst.

...

Tatt i betraktning mengden dyr som er fanget under kartleggingsperioden er det etter min oppfatning underlig at tidligere eiere ikke har lagt merke til skjeggkreenes tilstedeværelse.

Spesielt i underetasjen er tettheten meget stor.

...

Da boligen henger sammen med andre boliger på begge sider må det påregnes at skjeggkre vil vandre mellom boligene og at problemet vil vedvare.

Ca. kr 15.000 - 20.000,- i årlige omkostninger vil kunne dekke behandling fra et skadedyrfirma en gang i året samt limfeller til overvåking og fangst.

Ved salg/flytting er det nødvendig å sette innbo på fryselager for ikke å ta med seg skjeggkre til ny bolig.

Dette vil koste anslagsvis 25-30.000,- kroner

I rapport fra takstfirma B. datert 21.2.19 fremgikk følgende:

(Skadedyrfirma A.) har gjennomført sanering av skjeggkre i boligen i tre omganger, henholdsvis i juni 2018, september 2018 og siste gang den 7. desember 2018.

I forbindelse med dette arbeidet er samtlige fotlister i boligen blitt fjernet, for å kunne plassere gift bak disse listene, for mest effektivt resultat.

I dag finnes det ikke kjente metoder som kan bekjempe skjeggkre fullstendig, men det finnes metoder som kan få populasjonen ned på et lavt og dermed et akseptabelt nivå.

Utfordringen med skjeggkre er at de tar tilhold i hele bygningsstrukturen. I rekkehus/delte boliger vil naboenehetene også ha skjeggkre problem. Dersom ikke naboene også forsøker å bekjempe innsiktene, vil tiltak for å holde skjeggkre på et lavt nivå bli større.

Takstfirma B. anga et samlet kostnadsanslag på kr 880 000, hvorav kr 310 000 utgjorde et skjønsmessig verditap som en følge av skjeggkreene. Beløpet inkluderte ikke evt. utgifter til kennel i perioder med giftsanering.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med at det var skjeggkre i boligen, og at avviket var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 1 250 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist ansvar. Det ble bl.a. vist til at det ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Skjeggkre utgjorde heller ikke et verdiminus ved boligen og dermed ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kjent til skjeggkre, jf. avhl. § 3-7, eller at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhendingslova grunnet skjeggkre i boligen.

Kjøper har for det første gjort gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Nemnda slutter seg på dette punktet til sekretariatets vurdering av at det må anses påfallende at selger ikke har vært kjent med forholdet når kjøper oppdager problematikken kort tid etter overtakelsen. Etter praksis må det imidlertid foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemndas saksnbehandling er skriftlig, og kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. I lys av dette anses det ikke sannsynliggjort i denne saken at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt.

Nemnda går deretter over til å vurdere spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Hvorvidt skjeggkre skal anses som en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum må vurderes konkret i det enkelte tilfellet.

I henhold til supplerende rapport av 11.1.19 fra skadedyrfirma A. fremgår følgende om forekomsten av skjeggkre i den aktuelle boligen:

Felleindeksen for (..) hele leiligheten er ca. 45 som indikerer at populasjonen er stor.

For underetasjen er felleindeksen 94 som indikerer en meget stor forekomst.

Det er videre i samme rapport lagt til grunn at sanering ikke vil kunne utrydde bestanden fullt ut:

Da boligen henger sammen med andre boliger på begge sider må det påregnes at skjeggkre vil vandre mellom boligene og at problemet vil vedvare.

Ca. kr 15.000 - 20.000,- i årlige omkostninger vil kunne dekke behandling fra et skadedyrfirma en gang i året samt limfeller til overvåking og fangst.

Nemnda viser til at 93 % av skjeggkreene er registrert i underetasjen, og at forekomsten dermed på langt nær er like utbredt i hele boligen. Nemnda har likevel kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementer, har kjøper innhentet rapport fra takstfirma B. AS.

Rapporten angir 450 000 kroner i bekjempelseskostnader til giftbehandling, som er opplyst å være kapitalisert nåverdi av årlige bekjempelseskostnader på kr 22 500. Etter nemndas oppfatning kan dette beløpet ikke legges til grunn under det kvantitative elementet. I tillegg til den usikkerhet som ligger i behovet for bekjempelse i så mange år som beløpet er basert på, kan det heller ikke tas for gitt at kjøperen blir boende her så lenge. Nemnda mener bekjempelseskostnadene må beregnes med utgangspunkt i det som allerede er påløpet, samt påregnelige kostnader i aller nærmeste fremtid.

For så vidt gjelder verdiavviket som skjeggkreforekomsten representerer legger takstfirma B. AS til grunn følgende:

Kjent forekomst av skjeggkre og bevisstgjøring av utfordringene som f.eks de som er nevnt over vil i seg selv være prisdempende i boligmarkedet til tross for behandlinger som settes i verk.

Basert på skjønn settes en prisdempende verdi til ca 5 % av kjøpesum. Kr 310 000.

Nemnda merker seg at prosentsatsen i seg selv ligger i det nedre sjikt for hva som etter rettspraksis aksepteres som det kvantitative avvik i vesentlighetsvurderingen. Dette er likevel ikke avgjørende, all den tid også noe bekjempelseskostnader skal tas med i vurderingen.

Derimot mener nemnda at takstvurderingen er noe knapp og generell når gjelder beregningen av verdiavviket. Nemnda er ikke uenig i at verdiforringelsen må fastsettes skjønnsmessig, men kan ikke se at det er opplyst noe konkret om takstmannens erfaringer med kjøp og salg av denne type bolig (rekkehus) i dette området (Oslo). Skjeggkreforekomsten er dessuten som nevnt klart størst i underetasjen, og nemnda antar at dette må tillegges en viss betydning for verdiavviket. Andre konkrete forhold ved boligens egenart som kan få betydning for verdiavviket er heller ikke omtalt eller drøftet. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det kvantitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og nemnda mener bevisbyrden under avhl. § 3-9 andre pkt. på dette punktet ikke er oppfylt. Nemnda – *med unntak av medlemmet van der Lagen-Larsen* – bemerker at avgjørelsen er truffet under tvil.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).