

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-408

22.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – reklamasjonsfristen – verdiminus – utmåling – avhl. §§ 2-4, 3-1, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19 første ledd.

Et rekkehus i Bærum kommune oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. og overtatt av kjøper 1.4.18. Kort tid etter overtakelsen observerte kjøperne det de trodde var sølvkre. Gjennom medieoppslag ble kjøper gjort kjent med den nærstående arten skjeggkre, og at dette var en mangel som førte til verditap på boligen. Kjøper reklamerte til selskapet den 10.9.18 og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kravet, og anført at det ble reklamert for sent, at skjeggkreene ikke var til stede ved overtakelsen, at det ikke forelå et verdiminus, og at saken uansett måtte avvises fra nemndsbehandling. Nemndas flertall kom til at boligen hadde en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 810 000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Bærum kommune oppført i 1968.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Pent rekkehus over tre plan i svært barnevennlige omgivelser.

Betydelig påkostet i 2016

I tilstandsrapporten fremgikk under "*konklusjon tilstand*":

Ca. 49 år gammelt rekkehus. Generelt oppført i konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført.

Boligen er nylig pusset opp innvendig og påkostet med blant annet nye overflater i 1. etasje, nytt kjøkken, nytt bad i 2. etasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur eller lignende?*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.2.18, og overtatt av kjøper 1.4.18.

Kjøperne observerte det de trodde var sølvkre fra kort tid etter overtakelsen. Gjennom medieoppslag ble kjøper gjort kjent med den nærstående arten skjeggkre, og at dette var en

mangel som førte til verditap på boligen. Kjøperne observerte også i august kre som klatret på veggen, og forsto at det ikke kunne være sølvkre.

Den 10.9.18 mottok selskapet reklamasjon fra kjøper.

Kjøper innhentet en vurdering fra skadedyrfirmaet A. Det hitsettes fra rapporten datert 20.9.18:

Det er tatt 62 dyr i fellene. Reproduserende populasjon. Da skjeggkre først blir kjønnsmodne etter 2-3 år, har trolig aktiviteten vært her i noen år.

...

På nåværende tidspunkt finnes det ingen behandlingsmetode som kan gi garanti på at man blir kvitt skjeggkre. Forskere jobber på spreng med å finne behandlingmetoder som gjør at vi blir kvitt skjeggkre, men dessverre så er dette kun på forskningsnivå for øyeblikket. Anbefaler (kjøper) å følge med på publikasjoner fra FHI.no ang. skjeggkre. Ved bruk av limfeller og hyppig støvsuging i kombinasjon med insektsmidler, klarer vi i de fleste tilfeller å slå bestanden ned slik at det blir mindre individer. En permanent løsning har vi ikke for øyeblikket.

Kjøper fremla e-post datert 5.12.18 med kostnadsberegning fra Mycoteam på kr 22 750 inkl. mva.

Kjøper fremla også verdivurdering fra eiendomsmegler F. datert 18.12.18 hvor det fremgikk:

Standard: Boligen er delvis oppusset/påkostet innvendig i nyere tid og holder en innflyttingsklar standard. Bygningskonstruksjon fra byggeåret.

Beliggenhet: Barnevennlig beliggende i L. med gangavstand til skoler, golfklubb, alpinanlegg (med ski-in/ut til boligen), servicetilbud og andre tur- og rekreasjonsområder.

Attraktive punkt: Fine utearealer med terrasse/hage, innholdsrik planløsning og carport.

...

Ut i fra rapporten til (Skadedyrfirma A.) fremkommer det at det er funnet 62 skjeggkre i limfeller som har stått til eksponering i ca. 3 uker. Fangstresultatene viser aktivitet i samtlige rom i alle 3 etasjer og ved fordelingen av nymfer (54) og voksne individer (8) har det trolig vært skjeggkre tilstede i noen år. Det dreier seg om en godt etablert og reproduserende populasjon og dette fordrer til en løpende oppfølging av problemet over lengre tid. Uten etablering av tiltak vil man trolig oppleve en økning i antall forekomster.

Slik vi har forstått det, basert på rapporten til (Skadedyrfirma A.) og øvrige rapporter i tilsvarende saker, finnes det i dag ingen metode for å bli kvitt disse dyrene helt. Det antydes dog at det aktivt arbeides med problematikken, som ser ut til å ha en økende utbredelse i Norge de senere år. Det er derfor ikke urimelig å anta at man i løpet av noen år vil kunne avdekke en metode for å løse problemet permanent.

Ved omsetning i markedet ville opplysningsplikten åpenbart omfatte problemet. En slik opplysning vil føre til usikkerhet for så godt som samtlige potensielle kjøpere i deres vurdering av hvorvidt de ønsker å kjøpe boligen og således påvirke betalingsviljen.

Det er vanskelig å være helt eksakt i antakelsen ift hvor stor påvirkning problemet har mht prisreduserende effekt ved et salg. Flere potensielle kjøpere vil trolig velge boligen bort, og heller kjøpe alternative boliger uten dette problemet. Vi tror dog at en del av kjøpegruppen vil tro på en fremtidig bekjempelse mot en vesentlig rabatt.

Boligen ble solgt for 5,4 MNOK 11.februar 2018 iht. eiendomsverdi. Vi har etter nøye overveielser kommet frem til at vi tror den prisreduserende effekten av problemet, samt opplysningsplikten og usikkerheten dette medfører utgjør mellom 0,4 – 0,6 MNOK på salgstidspunktet.

Da vi ikke har befart eller undersøkt alle forhold rundt eiendommen, tar vi forbehold om at det kan dukke opp ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum, og at verdieffekten av problemstillingen vurderes individuelt. Undertegnede er tilgjengelig til spørsmål rundt vurderingen ved behov.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre har vært i boligen siden før overtakelsen, jf. avhl. § 2-4 og 3-1. Det ble reklamert rettidig jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper måtte tilstås noe tid for å oppdage insektene og observere omfanget, samt å forstå at insektene kunne være skjeggkre og

ikke sølvkre. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at det i rettspraksis var lagt til grunn at opplysninger om skjeggkre i boligen ville medføre et verdiminus. På grunnlag av den foreliggende rettspraksis når det gjaldt skjeggkre krevde kjøper et prisavslag på 15 % av kjøpesummen, dvs. kr 810 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet var av den oppfatning av at forholdet måtte ha oppstått etter risikoens overgang jf. avhl. § 2-4 og følgelig er kjøpers risiko. For det tilfellet man la til grunn at skjeggkreene var i boligen i selgers eiertid, anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9. Det forelå uansett ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte i tillegg at saken måtte avvises, jf. Finansklagenemndas vedtekter pkt. 4 og saksbehandlingsreglene pkt. 10.3.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Basert på rapporten til skadedyrfirma A., la sekretariatet til grunn at skjeggkreene hadde vært til stede i boligen ved risikoovergangen, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1. Sekretariatet anså reklamasjonsspørsmålet som noe tvilsomt, men konkluderte med at det ikke var sannsynliggjort forhold som tilsa at kjøper burde ha reagert tidligere, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet viste til at sølvkre ikke nødvendigvis ville utgjøre en mangel, og la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe i august 2018. Videre konkluderte sekretariatet med at det var tilstrekkelig sannsynliggjort et stort nok verdiminus til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I denne saken har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Moss, Klefstad og Hafnor – bemerket:

Sekretariatet har funnet det sannsynliggjort at skjeggkre har vært i boligen siden før salget, jf. avhl. § 2-4. Flertallet er enige i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Saken reiser deretter spørsmål ved om kjøper kan anses å ha reklamert i tide. Sekretariatet fant reklamasjonsspørsmålet noe tvilsomt, men kom frem til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå forhold som skulle tilsa at kjøper *"burde"* ha reagert tidligere, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Flertallet er enige i dette og slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering også på dette punktet.

Flertallet 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.

Med hensyn til det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret, har sekretariatet vist til følgende i sin vurdering:

Hva gjelder det kvalitative vesentlighetsvilkåret, viser vi til at nemnda i ovennevnte FinKN-2018-693 stilte seg bak sekretariatets begrunnelse i samme sak:

" Ved den kvalitative vurderingen, vil sekretariatet særlig påpeke at det synes å være enighet om 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 bl.a. kjøper må opplyse om ved videresalget. Selv om skjeggkre ikke påfører skader på boligen, kan skadedyr være psykologisk belastende, noe som i seg selv vil være et moment i vesentlighetsvurderingen, se nemndas uttalelser i f.eks. FinKN-2017-767 (rotter) og FinKN-2016-050 (veggdyr). "

Hva gjelder omfanget i denne saken, er det ikke opplyst for sekretariatet at det er gjort noen faglig beregning av det totale antall skjeggkre i boligen på bakgrunn av fangsten i limfellene. Vi vet kun at det er funnet totalt 62 skjeggkre i fellene og at de har vært til stede i boligen "i noen år". Det er videre avklart at skjeggkre befinner seg i alle rom i boligen og ikke begrenser seg til enkelte områder. Sekretariatet vurderer det på denne bakgrunnen slik at det er et omfang av betydning. Selskapet har vist til erfaring fra skadedyrfirma som viser at det er mulig å helt bli kvitt skjeggkre. Slik saken er opplyst for oss, kan vi imidlertid ikke se at dette er dokumentert.

Flertallet bemerker at skjeggkre er observert i alle rom i boligen, men at antallet som er fanget i kontrollperioden ikke er vurdert i lys av noen felles referanse for utbredelse mer generelt. Det er derfor noe vanskelig å vurdere hvor omfattende utbredelsen er. Flertallet har likevel under noe tvil kommet til at det kvalitative elementet må anses oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet, har sekretariatet vist til følgende:

I denne saken er det dokumentert et verditap på mellom 7,4 % og 11 % av kjøpesummen. Selv om ikke beløpet i sin helhet nødvendigvis kan legges til grunn, er vi av den oppfatning at det kvantitative vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Flertallet slutter seg til dette. Eiendomsmegler F. har etter en konkret vurdering av den aktuelle boligen kommet til at den prisreducerende effekten som skjeggkreene representerer utgjør mellom kr 400 000 og kr 600 000. Selv om megleren ikke har befart boligen, inneholder vurderingen en spesifikk omtale av boligens standard, beliggenhet og attraktive punkter. Meglervurderingen inneholder videre en konkret drøftelse av skadedyrrapporten og innholdet av denne. Betydningen av skjeggkre ved et ev. salg vektlegges på en balansert måte, og megler har i denne sammenheng både vist til den eksisterende usikkerhet samt til at "*(..) en del av kjøpegruppen vil tro på en fremtidig bekjempelse mot en vesentlig rabatt.*" Flertallet er for så vidt enige med selskapet i at megler kunne ha presisert om verdiavviket har tatt høyde for at skjeggkrebestanden til en viss grad kan reduseres og/eller holdes i sjakk som følge av jevnlig sanering. Samlet sett mener flertallet likevel at det er sannsynliggjort et slikt verdiavvik at det kvantitative elementet er oppfylt.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, og flertallet finner at prisavslaget skal utmåles etter bestemmelsens første ledd. Når det gjelder den konkrete utmålingen, vises det til flertallets utgangspunkt i FinKN-2018-694:

Som nevnt under mangelsvurderingen mener flertallet at takstmann G.s anslag av verdiforringelsen, i overkant av 15 %, er i høyeste laget. Det er for flertallet noe uklart om takstmann G. har beregnet verdiforringelsen med utgangspunkt i det laveste nivå av skjeggkre som kan oppnås etter rimelige utbedringstiltak. Uansett finner flertallet at verdiforringelsen rent skjønnsmessig bør justeres noe ned. Flertallet mener gjeldende rettspraksis – da primært diverse tingrettsdommer – trekker i retning av et nivå mellom 5 og 12 % for så vidt gjelder anslått verdiforringelse som skyldes skjeggkre. Innenfor dette nivået vil en rekke faktorer kunne tale for en høyere eller lavere verdiforringelse.

Sett hen til den konkrete usikkerheten som megler har uttrykt i den aktuelle verdivurderingen, mener flertallet det er mest naturlig å ta utgangspunkt i nedre del av anslaget for verdiavviket, dvs. kr 400 000. Det forholdet at megleren ikke eksplisitt har presisert om verdiforringelsen har tatt

utgangspunkt i det laveste nivå av skjeppkre som kan oppnås etter rimelige utbedringstiltak må også tillegges en viss vekt.

Etter en konkret helhetsvurdering finner flertallet at prisavslaget passende kan settes til 350 000 kroner for restlytet. I tillegg tilkjennes 22 750 i utbedringskostnader som en del av prisavslaget. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Flertallet bemerker avslutningsvis at selskapet har anmodet om at saken avvises, jf. nemndas vedtekter kapittel 4. Avvisningen synes begrunnet både i den rettslige og faktiske utfordring som en sak av denne karakter – skjeppkre som anført mangelsforhold – reiser.

Flertallet er enige med selskapet i at nemndas skriftlige saksbehandling kan ha sine begrensninger for så vidt gjelder opplysningen av sakene. Saker som undergis umiddelbar bevisførsel vil normalt kunne bli noe bedre opplyst enn saker som behandles skriftlig. Ved behandlingen av en sak for nemnda, vil nemnda alltid vurdere hvorvidt saken er egnet for behandling ut fra de problemstillinger den reiser. Dette gjelder også saker hvor det er anført at det foreligger en mangel fordi det er avdekket skjeppkre i boligen.

Flertallet er imidlertid ikke enige med selskapet i at disse sakene generelt ikke er egnet for behandling i nemnda og således bør avvises. Terskelen for avvisning av en sak er også av lovgiver forutsatt å være høy, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Flertallet har i den foreliggende saken vurdert det slik at saken ligger til rette for nemndsbehandling.

For så vidt gjelder saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 10 tredje ledd, hvor det heter at *"sekretariatet skal bidra til å finne løsninger i samsvar med gjeldende rett"*, kan flertallet ikke se at sekretariatet er forhindret fra å behandle saker hvor rettstilstanden ut fra de foreliggende rettskilder er noe uklar. Flertallet deler følgelig ikke selskapets syn om at sekretariatets avgjørelser i saker der rettstilstanden ikke er avklart, *"må anses (..) ugyldige"*. Slik flertallet ser det, har Finansklagenemnda, som er et uavhengig tvisteløsningsorgan, kompetanse til også å behandle tvister hvor rettstilstanden er noe usikker og/eller i utvikling.

Mindretallet – bestående av van der Lag-Larsen – bemerker:

Mindretallet har prinsipalt kommet til at saken må avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4. Mindretallet mener at saken ikke er tilstrekkelig belyst og dermed ikke egnet for behandling i nemnda. Dokumentasjonen, blant disse verdivurderingen, som er fremlagt i saken foranleder flere spørsmål som er helt avgjørende for å vurdere hvorvidt det foreligger grunnlag for et krav basert på at det er avdekket skjeppkre, samt størrelsen på et eventuelt prisavslag/verdiminus. Det må gjøres en konkret vurdering av betydningen for verdien på denne boligen. Hvorvidt det er sanert for skjeppkre i boligen vil da ha stor betydning. Slik saken er fremlagt for nemnda synes det ikke å være gjort tiltak for å sanere mot skjeppkre i boligen. Verdivurderingen som er lagt frem legger i betydelig grad uttrykk for usikkerhet og tvil. Vurderingen er videre datert i desember 2018 og det er med dette ikke tatt høyde for ny forskning vedr. sanering.

Subsidiært har mindretallet kommet til at kjøpers bevisbyrde for at det foreligger en verdiforringelse ikke er oppfylt. Mindretallet er ikke enig, verken med sekretariatet eller flertallet, i at det er dokumentert en verdiforringelse i saken. For at det skal være godtgjort en verdireduksjon, kreves mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt, jf. Rt. 2010 s. 1395. Kravet kan vanskelig være oppfylt i vår sak hvor det kun er fremlagt én verdivurdering. Verdivurderingen gir i stor grad uttrykk for tvil, jf. bl.a. at vedkommende finner det *"vanskelig å være helt eksakt i antakelsen ift hvor stor påvirkning problemet har mht prisreducerende effekt ved et salg"*, samt at boligen ikke er befart og at det derfor er tatt forbehold om at det kan være ukjente forhold ved

eiendommen og med dette *"ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen"*. Verdivurderingen som er lagt frem er dermed ikke tilstrekkelig til å konkludere med at det foreligger et verditap, eller størrelsen på et eventuelt verditap.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis 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).