

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-429

29.5.2019

**Protector Forsikring ASA**

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

Skjeggkre – utmåling av prisavslag – verdiminus – avhl. § 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Os kommune oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 26.7.17. Etter overtakelsen avdekket kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte til selskapet. Selskapet utbetalte et prisavslag på kr 330 350, hvorav kr 88 750 knyttet seg til saneringskostnader, mens kr 241 500 utgjorde et verdiminus tilsvarende 7 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at verdiminuset på den aktuelle boligen utgjorde kr 520 000, og krevde det resterende beløpet dekket av selskapet. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort et verdiminus som oversteg selskapets utbetaling, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Resterende krav om prisavslag kr 278 500.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder utmåling av prisavslag som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 2008.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2010. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger svart "nei". Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger ved salget av betydning for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 19.5.17, og overtatt av kjøper 26.7.17.

Den 19.1.18 fremsatte kjøper reklamasjon over skjeggkre. Kjøper engasjerte Mycoteam for nærmere undersøkelser. Fra rapporten datert 27.4.18 hitsettes:

Vi har regnet ut en felleindeks på 243, noe som indikerer en meget stor populasjonsstørrelse av skjeggkre.

...

#### 3.3 Vurdering av fangstresultat i (boligen).

Analysene har vist at det var 1 260 nymfer (97 %) og 35 voksne individer (3 %). Dette viser at populasjonen er godt etablert i fase 3, hvilket innebærer at det helt klart dreier seg om en godt etablert, reproduserende populasjon som trolig har vært tilstede i minst 2 år. Antallet limfeller er i henhold til våre anbefalinger, og vi går ut i fra at fellene har vært eksponert i en anbefalt periode på 4 uker. Vi regner derfor med at fangstresultatet gir et representativt bilde av skjeggkreforekomsten. Basert på de tallene som vi har fra (boligen), er fangstindeks beregnet til 243 hvilket tilsvarer en meget stor skjeggkrepopulasjon i boligen. Skjeggkre har en stor evne til å bevege seg via utettheter i konstruksjoner og de har en stor spredningsevne. Med tanke på at den aktuelle boligen er en del av en tomannsbolig og det er en så ekstremt stor populasjon, anser vi det som meget trolig at det også forekommer skjeggkre i den andre boligen i bygningen. Dette er en faktor som man må ta hensyn til ved vurdering av aktuelle utbedringstiltak.

...

Det er totalt påvist insekter (skjeggkre og/eller støvlus) i ca. 95% av limfellene og i samtlige tre etasjer. Dette viser klart at det er et stort insektproblem i boligen. De påviste insektene har et fuktkrav på en vedvarende relativ luftfuktighet på ca. 60% eller mer. Leiligheten er antatt normalt brukt og ventilert. Man kan derfor anta at det er et innelima der som tilsier en relativ luftfuktighet i rommene på 15-40 % om vinteren og 40-60% om sommeren. Dette er for tørt til at skjeggkre og støvlus kan overleve. Vi kjenner ikke til detaljer i konstruksjonsoppbygging, heller ikke hvordan fuktforholdene var i byggeprosessen, men den klare forekomsten av skjeggkre og/eller støvlus viser at det trolig er områder inne i konstruksjonene som har en lokalt høyere verdier enn hva det er i normal romluft. Det faktum at det store antallet små og store skjeggkrenymfer samt støvlus er sterkt knyttet til limfellene i underetasjen antar vi at det er et fuktproblem i denne etasjen.

Vi anbefaler en grundig kartlegging av mikroklima i først og fremst underetasjen, men også at man avklarer situasjonen i den tilstøtende leiligheten. Når dette er avklart, kan videre tiltak avklares, beskrives og gjennomføres. Fordi de påviste insektene kan klare seg godt i intervallet på ca. 60 – 85% RF, trenger det ikke å være så fuktig at det er fare for vekst av muggsopp. Det er imidlertid en fare for at det kan være/ha vært høyere fukverdier og da er det i så fall en klar fare for at det har oppstått vekst av muggsopp i disse slike områder. Dette vil en videre undersøkelse avklare.

...

Det er et så stort insektproblem i denne boligen at vi ikke anser det som hensiktsmessig å forsøke å beregne en bekjempelseskostnad før skadebildet er ytterligere undersøkt og kartlagt.

I senere e-post av 11.5.18 fra Mycoteam anslås kostnadene knyttet til nødvendige tiltak til kr 88 750 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger på spørsmål om kjennskap til forholdene bl.a. uttalt at: *"Dette er helt nytt for oss. Vi har ingen kjennskap til dette"*.

Selskapet utbetalte et prisavslag på kr 330 250, hvorav kr 88 750 utgjorde saneringskostnader, og det resterende beløpet utgjorde et antatt verditap på 7 % av boligens verdi.

Kjøper fremla et skjønn fra takstingeniør J. datert 26.3.19:

Mandat er i dette tilfelle å ta stilling til er hvorvidt det ville påført boligen et verditap at ble gitt korrekte opplysninger ved salg - altså opplyst om skjeggkre i boligen ved salg i 2017.

Ville en slik opplysning påvirket salgsprisen?

...

Forholdet med skjeggkre i boligen er så omfattende at rekvirent må jobbe kontinuerlig med å bli kvitt skjeggkre. Det går med mye tid til rengjøring, sprøyting og limfeller. For å bli kvitt dette problemet vil det sannsynligvis gå meget lang tid.

Ved et videresalg av boligen må det opplyses at det er eller har vært skjeggkre i boligen. Det er da lett å tenke seg at en kjøper vil velge en annen tilsvarende bolig uten skjeggkre om kjøper kunne velge. Det er imidlertid slik at det er økende forekomster av skjeggkre i senere år. Dette brer om seg og følger med på flyttelass eller i buksbremmen med gjester eller vi tar dem med hjem fra jobb, skole eller barnehage. Når disse skjeggkreene kom inn i boligen tar jeg ikke stilling til. Om det er noe vi må akseptere at det er skjeggkre i boliger om noen år vites ikke, men det er nærliggende å tro at en kjøper heller vil ha en bolig uten skjeggkre enn med skjeggkre. Problemet med skjeggkre må tas på alvor, men ved en verdivurdering av mangelskrav vurderer jeg dette opp mot andre mangler en bolig kan ha. Det kan være problem med for eksempel gnagere eller andre skadedyr. Boligene blir solgt selv om det er kjent at de har slike mangler, men da til en lavere salgspris. Når slike mangler er kjent starter gjerne budene lavt, men da er det også flere som kan by på disse eiendommene, og det driver prisen opp.

Det er i dag mye media oppmerksomhet når det gjelder skjeggkre. Problemet hauses opp og huskjøpere blir naturligvis påvirket av dette i negativ retning. Det er naturlig å tenke seg et verditap, om det var kjent i salgsprosessen at det var skjeggkre i boligen. Kunne man velge mellom to like boliger ville man naturligvis kjøpt den boligen uten skjeggkre.

...

Denne aktuelle boligen har en normal pris og oppnådde en m<sup>2</sup> pris på 22 285,- for P-rom. I denne prisklassen er det endel boliger å velge i, det er foreksempel nye boliger like over dette prisleiet. Det er hyppig omsetning av boliger i området og om det var kjent at det var skjevgkre i boligen kunne rekvirent ventet på et annet salg i området. I boliger av denne standarden, med skjevgkre er det etter mitt skjønn tilstrekkelig med et verdireduksjon på 15 %.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at omfanget var så stort at selger måtte ha kjent til forholdet. I alle tilfeller var skjevgkre i boligen så upåregnelig at avviket måtte anses som vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for saneringskostnadene på kr 88 750 og antatt verditap på 15 % av kjøpesummen, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har avvist mangelsansvar. Selskapet anførte at det i alle tilfeller var utbetalt et korrekt prisavslag i saken.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var skjevgkre i boligen, og det ble fremsatt krav om prisavslag med hjemmel i avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selskapet har bestridt at det foreligger en mangel, men har utbetalt kr 330 250 til kjøper, hvorav kr 88 750 knytter seg til utgifter til sanering av skjevgkreene, og kr 241 500 er antatt verdireduksjon på boligen. Kjøper har for nemnda anført at det er dokumentert en verdireduksjon på boligen på 15 % av kjøpesummen, og fremholdt at dette skal danne utgangspunkt for utmålingen, jf. avhl. § 4-12.

Slik saken er forelagt nemnda, er det kun utmålingen av prisavslaget som skal behandles av nemnda, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda legger følgelig uten videre til grunn at det foreligger en mangel, og spørsmålet er om det er grunnlag for et høyere prisavslag enn hva selskapet allerede har utbetalt. Nemnda forstår det slik at det er enighet mellom partene om saneringskostnadenes størrelse, men det er tvist om omfanget av verdiforringelsen.

Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden og som må sannsynliggjøre sitt krav. For å underbygge sitt krav, har kjøper fremlagt et skjønn utarbeidet av en takstingeniør. I skjønnen presiserer takstingeniøren at det er funnet en betydelig mengde skjevgkre i boligen, og det er redegjort for hvilke deler av boligen skjevgkreene er funnet. Boligen er i tre etasjer, og det er funnet skjevgkre i alle tre etasjene selv om det er færre skjevgkre i den øverste etasjen. Takstmannens skjønn inneholder imidlertid ikke en spesifikk omtale av boligens standard og attraktive punkter, og beliggenheten er kun kort berørt. Det fremgår ikke av skjønnen hvilken erfaring takstingeniøren har med vurdering av tilsvarende saker hvor det er funnet skjevgkre i boligen. Videre er det i skjønnen ikke foretatt en konkret drøftelse/vurdering av hvilken verdireduksjon skjevgkreene har for denne boligen ut over henvisningen til at for *"boliger av denne standarden"* er det *"tilstrekkelig med et verdireduksjon på 15 %"*. Det er ikke redegjort nærmere for hvorfor takstingeniøren faller ned på at verdireduksjonen for boligen er 15 %, og det fremgår heller ikke hvorvidt han ved vurderingen av verdireduksjonen har tatt hensyn til effekten av sanering av skjevgkreene.

Etter en samlet vurdering av bevisene i saken har nemnda kommet til at kjøper ikke har oppfylt sin bevisbyrde og sannsynliggjort at verdireduksjonen av boligen er høyere enn hva som allerede er utbetalt fra selskapets side. All den tid det i det fremlagte skjønnen ikke er nærmere begrunnet hvorfor verdireduksjonen for denne boligen er høyere enn prisavslaget som er utbetalt, finner nemnda ikke å kunne legge avgjørende vekt på skjønnen.

Nemnda har følgelig kommet til at kjøper ikke gis medhold i sin klage.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).*