

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-434

29.5.2019

AmTrust Europe Limited

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

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

En enebolig i Oslo oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 10,5 mill., og overtatt av kjøper den 15.10.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Ifølge fagkyndige var det en godt etablert populasjon som hadde hatt tilhold i boligen før kjøpers overtakelse. Det ble innhentet en verdivurdering av boligen som la til grunn at forholdet medførte en betydelig verdiforringelse. Kjøper gjorde gjeldende at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om problematikken, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med skjeggkre og at det ikke var sannsynliggjort et verditap. Nemndas flertall kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen hadde et verdiminus som utgjorde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 mill., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2003.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, som f.eks. skjeggkre.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.18, og overtatt av kjøper den 15.10.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre, og den 7.11.18 ble reklamasjon fremsatt overfor selskapet.

N. Skadedyrkontroll ble engasjert, og fra deres rapport datert 21.11.18 hitsettes:

Resultatet av kartlegging viser en fangstverdi på 29,79 for hele boligen. Det ble i perioden 1/11 - 20/11 fanget totalt 143 skjeggkre i 48 limfeller fordelt på 13 rom. Av disse individene var majoriteten 119 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 2,5 – 3 år gammel populasjon.

Det ble igangsatt saneringstiltak av skadedyrsfirma N. i regi av selskapet.

Kjøper engasjerte eiendomsmegler T. for å vurdere verdiforringelsen. Fra hans e-post av 30.11.18 hitsettes:

Vi er kontaktet i forbindelse med vurdering av mulig verdiminus grunnet skjeggkreforekomst i en frittliggende enebolig (..) i Oslo kommune.

Undertegnede er megler på det 21. året og har fungert som daglig leder i tillegg til dette siden 2001. Vi har omsatt flere tusen boliger i de siste 10 årene. Vi har nå vært borte i svært mange saker med skjeggkre

problematikk, senest i de siste uker, både i nye og eldre boliger. Det vi prøver å se på er hvordan en invasjon av disse insektene vil kunne påvirke en forventet markedspris.

...

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, både av nymfer og voksne individer. Det er konstatert at det er en aktiv populasjon, og her er det en stor overvekt av nymfer noe som sier at dette er en reproduserende populasjon. Det er funnet skjeggkre i flere etasjer noe som bekrefter spredningen og leve- og vekstvilkårene til kreene. Normalt bør man beregne inntil 18 måneder for sanering av denne type individer. Det er opplyst om at det er sannsynlig at det har vært skjeggkre i boligen i minimum 2,5-3 år før dette ble bekreftet i november 2018. Det er med andre ord en godt etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette en frittstående enebolig. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands og derav er det ingen fare for å bli "smittet" fra utsiden eller fra andre naboer. Nyere boliger og leiligheter som er oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Denne eneboligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 3. etasjer, noe som gir et meget utfordrende og vanskelig forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. Det er svært viktig og vesentlig at boligen tettes etter alle kunstens regler for å minimere skadeomfanget. I skaderapporter for denne typer bygninger, leser vi at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Hele poenget med å utføre dette tettingsprosessen i en enebolig, er å hindre at krypene skuler seg inne i konstruksjonen. Jo færre steder å gjemme seg jo bedre forutsetninger har man for å fange og minimere omfanget av skjeggkre i størst mulig grad.

Vi er redd for at skjeggkre er kommer til landet for å bli, og i all den tid skjeggkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at boligen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet.

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av skjeggkre saker som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14% av salgssum er verdireduksjon som er gjengs. (Boligen) er etter vår erfaring av middels kraftig angrepet av skjeggkre, antall fanget, spredning og størrelsen på boligen tatt i betraktning. Det er det fanget 143 individer over en gitt periode, som anslagsvis kun representer 3-5% av den totale populasjonen. Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Vi mener derav at vi beveger oss i det midtre sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 1.000.000,- ved videresalg i dagens markedet, også om det hadde vært utført former for sanering og tetting. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

I kommentar til selskapet opplyste selger at hun var ukjent med det påreklamerte forhold.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt og en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at kjøper oppdaget insektene kort tid etter overtakelsen og at det dermed ikke var noen rimelig grunn for at selger skulle være uvitende om forholdet. Avviket fra det forventbare var uansett vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for verditapet på kr 1 mill., jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Saken var uansett ikke egnet til behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold, jf. FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694. Sekretariatet kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 700 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Selskapet har prinsipalt anført at saken må avvises fra Finansklagenemnda. Det er i korte trekk anført at saken ikke er egnet for nemndsbehandling. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at saken ligger til rette for nemndsbehandling. Det vises også til at terskelen for avvisning av en sak er forutsatt å være høy, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Det vises for øvrig til flertallets merknader til selskapets anførsler om avvisning i FinKN-2019-294, som også har gyldighet i den foreliggende saken.

Innledningsvis bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har for det første gjort gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Selger har opplyst at hun ikke var kjent med forholdet, jf. e-post av 11.12.18. Etter praksis må det foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. blant annet nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og den kan dermed kun vurdere saken ut fra de fremlagte dokumentene. I lys av dette anses det ikke sannsynliggjort 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 reglene skal beskytte kjøperen mot.

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

Nemnda bemerker for ordens skyld at selskapet i e-post av 3.1.19 har påberopt seg selgers rett til å foreta utbedring etter avhl. § 4-10. Det er imidlertid tvist mellom partene om det foreligger en verdireduksjon.

I N. Skadedyrkontrolls rapport utarbeidet i november 2018, heter det:

Resultatet av kartleggingen viser en fangstverdi på 29,79 for hele boligen. Det ble i perioden 1/11 -20/11 fanget totalt 143 skjeggkre i 48 limfeller fordelt på 13 rom. Av disse individene var majoriteten 119 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer).

Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 2,5-3 år gammel populasjon.

Det fremgår av rapporten at de fleste skjeggkreene er observert i kjelleren, men det er også funnet enkelte skjeggkre i boligens øvrige etasjer, jf. rapportens skjema med kartlegging av skjeggkre. Av kartleggingsskjemaet fremgår blant annet at det er funnet 87 skjeggkre i rom omtalt som "*utleie bad*", "*utleie kjøkken*" og "*utleie sov*". Videre er det funnet 28 skjeggkre i "*gang kjeller*". I de øvrigefellene er det fanget fra 0 til fire skjeggkre med unntak av én limfelle på "*vaskerom*" hvor det er fanget syv skjeggkre. Det er videre i samme rapport lagt til grunn at

bekjempelse av skjeggkre er krevende, og at det med dagens kunnskap ikke er *"kjent at det er mulig å utrydde skjeggkre fra en bolig"*.

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

Når det gjelder det kvantitative elementet, har kjøper innhentet vurdering fra en eiendomsmegler. Etter å ha vist til hovedtrekk ved boligen og reklamasjonsrapporten fra N. Skadedyrkontroll, drøfter eiendomsmegleren i korte trekk og på generelt grunnlag bekjempelsestiltak for skjeggkre i en bolig og effekten av disse. Deretter går eiendomsmegleren over til å vurdere hvordan forekomst av skjeggkre vil påvirke markedsprisen. Eiendomsmegleren fastslår at det er en *"godt etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt"*. Det vises videre til at boligen er en frittliggende enebolig, noe som innebærer at det ikke er en risiko for "smitte" av skjeggkre fra naboer. Eiendomsmegleren vektlegger imidlertid at boligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over tre etasjer, noe som gjør bekjempelse av skjeggkrebestanden mer utfordrende. Videre heter det i eiendomsmeglerens uttalelse:

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av skjeggkre saker som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14 % av salgssum er verdireduksjon som er gjengs. (Boligen) er etter vår erfaring av middels kraftig angrepet av skjeggkre, antall fanget, spredning og størrelsen på boligen tatt i betraktning. Det er det fanget 143 individer over en gitt periode, som anslagsvis kun representerer 3-5 % av den totale populasjonen. Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Vi mener derav at vi beveger oss i det midtre sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 1.000.000,- ved videresalg i dagens markedet, også om det hadde vært utført former for sanering og tetting. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Flertallet – bestående av Nygaard, Kvalshaug og Bones – bemerker:

Flertallet bemerker at verdiavviket må fastsettes skjønnsmessig. Eiendomsmeglerens vurdering inneholder en gjennomgang av hovedtrekk ved boligen, men flertallet kan ikke se at eiendomsmegleren berører boligens egenart eller hvilken betydning området boligen ligger i kan ha for vurderingen av verdiavviket, herunder hvor ofte det er boliger til salgs av denne karakter i det aktuelle området. Slik flertallet ser det, er dette relevante momenter å se hen til ved vurderingen av verdireduksjonen for denne konkrete boligen. Det fremgår for øvrig ikke hvilken erfaring eiendomsmegleren har med kjøp og salg av denne typen bolig (enebolig) i dette området (Oslo). Det er heller ikke vist til noen relevante referansesalg. Skjeggkreforekomsten er dessuten som nevnt klart størst i underetasjen, og flertallet antar at dette må tillegges en viss vekt ved vurderingen av verdiavviket. Dette er, så vidt flertallet kan se, ikke hensyntatt i eiendomsmeglerens vurdering. Eiendomsmegleren har kommet til at verdireduksjonen på boligen er kr 1 million. Dette er en betydelig sum. Etter flertallets syn, er det noe vanskelig å se hvilke momenter eiendomsmegleren har lagt avgjørende vekt på ved vurderingen av verdireduksjonen. Henvisningen til foreliggende rettspraksis gir etter flertallets skjønn lite veiledning ved vurderingen av verdireduksjonen for denne boligen. Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at det kvantitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og flertallet mener bevisbyrden under avhl. § 3-9 andre punktum på dette punktet ikke er oppfylt.

Mindretallet – bestående av Asak Oftedahl – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det er sannsynliggjort et verdiavvik av en slik størrelse at også det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Eiendomsmeglervurderingen inneholder en konkret drøftelse av skadedyrrapporten og innholdet av denne. Meglervurderingen inneholder videre en spesifikk omtale av boligens standard og byggemåte, og en konkret vurdering av utfordringer med tettetiltak og sanering av skjeggkre i den aktuelle boligen. Det fremgår videre at eiendomsmegleren har lang erfaring med eiendomsmegling og har hatt svært mange saker med skjeggkreproblematikk den siste tiden, både på nye og eldre boliger. Det presiseres også at det er tatt høyde for at skjeggkreforekomsten kan reduseres gjennom former for sanering og tetting. Selskapet har på sin side ikke fremlagt noen verdivurdering som gjelder denne boligen. Mindretallet har etter en samlet vurdering kommet til at det er sannsynliggjort at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).