

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-436

29.5.2019

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 halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Oslo oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 5,15 mill. samt fellesgjeld på kr 835 439, og overtatt av kjøper 30.4.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Kjøper fremmet krav om prisavslag tilsvarende saneringskostnader og antatt verditap. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene og at det uansett ikke forelå et beviselig verditap etter utbedring. 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 på kr 666 791, 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 halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2001..

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 150 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 835 439 ved kjøpekontrakt datert 19.2.18, og overtatt av kjøper den 30.4.18.

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

Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 14.11.18 hitsettes:

Totalt antall 211

...

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 76 feller i forhold til vår anbefaling på 75 feller. Eksponeringstiden var 28 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet. Analysene har vist at det var 96 % nymfer og 4 % voksne individer. Det er funnet 133 skjeggkre på opptil 5 mm (63 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 70 skjeggkre på 5-10 mm (33 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 8 voksne individer med en alder over 1,5 år. Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

...

Uten detaljkunnskap om den aktuelle bygningen, kan vi foreløpig bare gi et estimat av aktuelle kostnader for videre tiltak. Basert på vår erfaring fra andre, tilsvarende problemstillinger har vi laget et kostnadsoverslag som vist i tabell 4.

...

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 53 433.- pluss mva.

Kjøper innhentet også uttalelse fra nabo hvor det fremkom at *"Vi har også sølvkre/skjeggkre på badet nede hos oss. De har vært der siden vi flyttet inn"*.

Det ble også innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler H. Fra hans vurdering datert 3.12.18 fremgikk det bl.a. at:

Om det hadde vært opplyst om en bestand av kre, er jeg ikke i tvil om at opplysningen ville hatt en prisdempende effekt. Jeg er av den oppfatning av at markedet vurderer kre som en utfordring – både fordi man ikke vil bo med det og fordi markedet har en oppfatning om at boligens verdi blir forringet av kre. Hadde dere bedt meg vurdere boligen for dere i forkant, og det hadde vært opplyst om en bestand av kre, så vill jeg ha bedt dere styre unna kjøpet. Verditapet i markedet (ikke saneringskostnader – det har jeg ingen kompetanse til vurdere) på deres bolig vil jeg anslå er fra ca. kr. 350.000,- opp mot kr. 500.000,-.

Kjøper fremla en ny e-post fra eiendomsmegler H. datert 24.4.19:

Slik saken står nå så ville jeg nok ikke ha vurdert størrelsen på verditapet annerledes i dag. Vi opplever fortsatt en stor dose skepsis i markedet rundt skjeggkre og mange velger bort objekter der de er tilstede.

Men nivået på verditapet setter jeg likt i dag som sist.

Ifølge selskapet har selger bl.a. uttalt følgende i saken:

Jeg viser til epost med vedlegg om erstatningskrav fra nye eiere av (boligen) for forekomst av skjeggkre. Dette er helt ukjent for meg og min eks-kone. Vi pakket ned titallsmeter med bøker under nedpakking/ utflytting uten å se noe slikt. Jeg vasket selv alle tak og vegger uten å se spor av dette før disse ble malt i januar. I april vasket jeg ned leiligheten inkl alle skap, kjøkken og bad (2 ganger), og det var ingen spor av skjeggkre eller andre insekter noe sted.

Kjøper har i hovedsak anført at det både forelå en opplysningssvikt og en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at forholdet måtte ha vært kjent for selger, og at avviket uansett var så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav pålydende verditap og saneringskostnader, totalt kr 666 791, jf. avhl. § 4-12. Av kravet utgjorde kr 600 000 antatt verditap og kr 66 791 saneringskostnader.

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 for skriftlig behandling, og måtte avvises.

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 450 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Selskapet har prinsipielt 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.

Kjøper har for det første gjort gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Nemnda bemerker at det er påfallende at selger ikke har vært kjent med forholdet når kjøper oppdaget problematikken forholdsvis kort tid etter overtakelsen. Ifølge Mycoteams rapport må det legges til grunn at skjeggkreene har vært til stede i boligen i 1,5 til 2 år. 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 saksbehandling er skriftlig, og nemnda må følgelig basere sin vurdering på sakens dokumenter. 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) side 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.

I henhold til Mycoteams rapport av 14.11.18 fremgår følgende om funnene i boligen:

Analysene har vist at det var 96 % nymfer og 4 % voksne individer. Det er funnet 133 skjeggkre på opptil 5 mm (63 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 70 skjeggkre på 5-10 mm (33 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det 8 voksne individer med en alder over 1,5 år.

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 – 2 år.

Videre fremgår det av Mycoteams rapport at det er funnet skjeggkre i alle av boligens tre etasjer, men at skjeggkreene "*hovedsakelig holder til i underetasjen, med en spredning til øvrige etasjer*".

For så vidt gjelder bekjempelse av skjeggkrebestanden i boligen, er det av betydning at denne boligen er en tomannsbolig. I Mycoteams rapport heter det:

Skjeggkre kan lett spres mellom boenheter via sprekker, utettheter, rørgjennomføringer og lignende. Siden dette er en tomannsbolig bør det derfor avklares med naboer i tilstøtende boenheter om det også der har vært observert skjeggkre. Det bør også undersøkes om det er tett mellom boenhetene da det kan være en potensiell spredning mellom leilighetene.

Ved den kvalitative vurderingen vil nemnda 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 foreligge et restlyte. I denne saken legger nemnda til grunn, basert på Mycoteams rapport, at skjeggkreene har vært til stede i boligen i omkring 1,5 til 2 år. Det er en godt etablert populasjon i utviklingsfase 3. Skjeggkreene er hovedsakelig etablert i underetasjen, men det er også spredning til de to øvrige etasjene i boligen. Slik nemnda ser det, er det kvalitative kravet i vesentlighetsvurderingen oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet, har kjøper innhentet uttalelse fra eiendomsmegler. I e-post 3.12.18 anslår eiendomsmegleren at verditapet på boligen er fra kr 350 000 til 500 000. Eiendomsmegleren opprettholder sin vurdering i e-post 24.4.19.

Nemnda mener at eiendomsmeglerens vurdering er knapp og generell når det gjelder beregningen av verdiavviket. Nemnda er riktignok enig i at verdiforringelsen må fastsettes skjønnsmessig, men kan ikke se at det er opplyst noe konkret om eiendomsmeglerens erfaringer med kjøp og salg av denne type bolig (tomannsbolig) i dette Oslo området. Skjeggkreforekomsten er dessuten som nevnt klart størst i underetasjen, og nemnda antar at dette kan ha betydning for verdiavviket. Andre konkret 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 at bevisbyrden under avhl. § 3-9 andre punktum på dette punktet ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapets gis medhold.

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