

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-456

6.6.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En kjedet enebolig i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 6 575 000 i juli 2017. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre om natten. Kjøper innhentet en meglervurdering som på bakgrunn av skjeggkreene reduserte boligens verdi med over 16 %. Kjøper har anført at boligen hadde en vesentlig mangel, og at selger måtte ha kjent til forholdet. Selger har bl.a. opplyst at han ikke var kjent med skjeggkre, men at de tidligere hadde observert det de trodde var sølvkre e.l. i lite omfang, og at naboer hadde hatt observasjoner av samme art. Selskapet avslo kravet og anførte bl.a. at selger ikke hadde kjennskap til skjeggkre, at funn av skjeggkre ikke utgjorde noen vesentlig mangel, samt at et eventuelt verdiminus uansett ikke kunne anses som dokumentert. 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 oppad begrenset til kr 1 125 000 (inkl. kr 50 000 for bekjempelse) med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen er en kjedet enebolig oppført i 2006. Den ble lagt ut for salg med en prisantydning på kr 6 890 000.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en *"meget flott og innholdsrik familiebolig"* og at den fremsto med *"god standard"*. I tilstandsrapporten var konklusjonen at boligen *"fremstår å være i god stand på befaringdagen"*.

I selgers egenerklæringsskjema ble det svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til *"skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)"*.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 6 575 000 ved kjøpekontrakt datert 5.7.17. Overtakelse var 1.11.17.

Kjøper oppdaget insekter på badet om natten kort tid etter overtakelsen, og sendte reklamasjon den 2.1.18. Insektene ble bekreftet å være skjeggkre etter analyse hos Folkehelseinstituttet.

I tilbakemelding til selskapet i e-post av 5.1.18 forklarte selger:

1. Vi har tidligere observert tilfeller med insekter (sølvkre e.l.). Dette ble oppdaget ca i 2008/2009, men det har ikke vært gjort større tiltak for å gjøre noe med dette. De siste 2-3 årene har det vært svært få (ingen) tilfeller. Jeg har snakket med naboer om dette, og de har også gjort observasjoner av samme art.

2. Det er ikke gitt muntlige eller skriftlige opplysninger om dette i forbindelse med salgsprosessen.
3. Vi har ikke gjort tiltak i boligen utover å sørge for at det ikke er veldig fuktig på badene, redusere gulvvarmen og rengjøre jevnlig. Disse tiltakene ser ut til å ha hatt god effekt.

Skadedyrfirma P. var på befaring og utarbeidet rapporter datert 26.3.18 og 20.4.18. I rapport av 20.4.18 fremgikk:

Da det er flere størrelser, betyr det at det har foregått en reproduksjon, og da at insektene har vært i huset i minst 3 – 5 år.

Kjøper innhentet etter dette en verdivurdering fra en eiendomsmegler M. Mandatet var hva eiendommen ville ha *"blitt solgt for med opplysninger om skjeggkre på salgstidspunktet"*. Fra verdivurderingen datert 20.6.18 hitsettes:

Kriteriene for å kjøpe en eiendom er sammensatt, bl.a. størrelse, beliggenhet, avstand til jobb/skole, pris, standard og ikke minst følelser. Alt annet kan stemme, men hvis man ikke har "rette" følelsen, vil de fleste avstå fra et boligkjøp.

Tanken på at det er småkryp i en bolig, vil utvilsomt for mange gi en negativ følelse, og være utslagsgivende for en potensiell handel. Enten i form av redusert vilje til å betale markedspris, eller at interessenter unnlater å legge inn bud.

Selv om en selger ikke kjenner til problemet, eller kjøper ikke oppdager det på befaring, er det rimelig å anta at skadedyr i en såpass ny bolig kan representere en mangel. Det vil ikke være noe man som kjøper forventer. Den beskrevne type skadedyr er ifølge tilgjengelige kilder på nett vanskelige å bli kvitt.

Med bakgrunn i ovennevnte vil forekomst av skjeggkre etter min oppfatning helt klart være utslagsgivende for prisen på eiendommen.

I gjeldende rettspraksis angående erstatning for skjeggkre er det gitt prisavslag på mellom 7,17 % og 23,16 %.

Etter beste skjønn og overbevisning er min vurdering for denne eiendommen at den med opplysning om skjeggkre ville blitt omsatt for

Kr 5 500 000,- kroner -- femmillionerfemhundretusen -

Selskapet innhentet rapport fra Anticimex datert 10.10.18 som viste at det i perioden fra 16.8.18-7.9.18 ble funnet 20 skjeggkre. Det ble angitt at det var funnet kre i hele bygget, at 15 % av kreene var minst 3 år gamle, og at det hadde vært skjeggkre i boligen i minimum 1,5 år.

Anticimex oppga i e-post av 16.10.18 at pris for *"bekjempelse/videre detektering"* var kr 4 250 per behandling per kvartal, og at antallet behandlinger kunne variere etter behov:

Ingen skadedyrfirma har pr. i dag en metode som garanterer 100% utryddelse. Vi minimerer bestanden men det er beboer/de som betaler sin tolleransegrense som avgjør lengden på behandlingstiden. Hvor mange behandlinger som skal til avhenger av metodikk tilpasset den enkelte familie med tanke på sensitivitet og barn/dyr.

Selskapet avviste ansvar i brev datert 29.10.18, men fremsatte et forlikstilbud. Selskapet viste til at skadedyrfirma, i tillegg til den kvartalsvise bekjempelsen, foreslo:

(..) at det gjennomføres en kontrollert fangst over en periode som erfaringsmessig tar 5-12 måneder, til man er nede på et nivå som kan holdes ved vedlikeholdsfangst.

Kostnader til en periode på 12 måneder er anslått til ca. 50 000,-. Etter denne perioden kan eier selv foreta vedlikehold.

Kjøper har anført at skjeggkreene i boligen utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, subsidiært at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Kjøper viste bl.a. til at verditapet på boligen var ca. 16,3 % av kjøpesummen. Videre fremgikk det av retts- og nemndspraksis at skjeggkre i utgangspunktet oppfylte det kvalitative vesentlighetskravet, og det var ingen forhold i foreliggende sak som skulle tilsa noe annet.

Kjøper har krevd prisavslag etter nemndas skjønn oppad begrenset til kr 1 125 000 ut fra estimert verdiminus på kr 1 075 000 og antatte saneringskostnader på kr 50 000. I tillegg kreves forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke forelå noen mangel etter verken avhl. § 3-9 andre punktum eller etter avhl. § 3-7. Selskapet viste bl.a. til at skjeppkre ble mer og mer vanlig, og at det var eksempler i dag på at man kunne foreta en vellykket sanering. Verdivurderingen kunne ikke legges til grunn i denne saken, og selskapet viste til at den fremsto nærmest som ubegrunnet. Selger hadde ikke kjent til skjeppkre, og selger hadde ikke misligholdt sin opplysningsplikt ved salget. Videre anførte selskapet at saken uansett måtte avvises fra nemndsbehandling.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt delvis medhold. I tråd med nemndas avgjørelser i FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694 konkluderte sekretariatet med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Under tvil fant sekretariatet også at selgers opplysningsplikt var brutt, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet utmålte et skjønnsmessig prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 500 000, i tillegg til utbedringskostnader på kr 50 000, samt forsinkelsesrenter.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selskapet har prinsipalt anført at saken må avvises fra Finansklagenemnda. Det er i korte trekk anført at saken ikke er egnet for nemndsbehandling. Nemnda finner at saken ligger til rette for nemndsbehandling. 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 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. Det er vist til at selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for nei på spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen, samtidig som skjeppkre ble oppdaget kort tid etter overtakelsen.

Nemnda viser til at selger i e-post til selskapet har erkjent at noen insekter ("*sølvkre e.l.*") ble oppdaget i 2008-2009, at naboene hadde observert det samme, og at det ble sørget for at badene ikke var for fuktige, gulvvarmen redusert og at det ble rengjort jevnlig. Tiltakene "*ser ut til å ha hatt god effekt*", og det er videre angitt at det i de 2-3 siste årene "*har vært svært få (ingen) tilfeller*". Nemnda mener det kan reises spørsmål ved om ikke opplysningene om insektene og tiltakene burde vært formidlet fra selgers side, all den tid selgers opplysninger tilsier at det var en viss bekymring for forholdet. Nemnda ser samtidig at det i tiden omkring salget – midten av 2017 – i liten grad var allmenn oppmerksomhet rundt skjeppkre som skadedyr. Etter nemndspraksis må det foreligge "*klare bevismessige holdpunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til et mangelsforhold. Slik denne saken ligger an, og kun basert på de fremlagte dokumentene, har nemnda kommet til at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 ikke kan anses 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. Når det gjelder det kvalitative elementet, har sekretariatet lagt til grunn følgende i sin uttalelse:

Hva gjelder det kvalitative vilkåret i vesentlighetsvurderingen, viser vi til at nemnda i ovennevnte FinKN-2018-693 for det vesentlige sluttet seg til sekretariatets begrunnelse i samme sak med en tilføyelse om at det var et visst skadepotensiale:

" 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). "

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette.

Nemnda vil dog også vise til at skjeggkreene også har et visst fysisk skadepotensiale, ved at de livnærer seg på cellulose i papir, papp, bøker, osv. "

Selskapet har i foreliggende sak vist til artikler i media som viser at det kan være en viss fremgang i bekjempelsesmetodene mot skjeggkre. Sekretariatet kan likevel ikke se at det er dokumentert at det foreligger forsvarlige metoder som gjør total utryddelse sannsynlig.

Angående omfanget av skjeggkre i foreliggende sak, er det i rapportene vi har mottatt ikke gitt noen beregning eller karakteristikk av det antatte totale omfanget i boligen. Ut fra beskrivelsene er det imidlertid skjeggkre i hele boligen og bestanden må anses godt etablert, selv om den fremstår relativt beskjeden sammenlignet med en del andre saker.

Nemnda slutter seg til dette. Selv om bestanden fremstår som noe beskjeden, er det funnet godt etablert skjeggkre i hele boligen. Det er ikke sannsynliggjort at det per i dag eller i nær fremtid er mulig med en total utrydding av skjeggkreene. Samlet sett anses det kvalitative elementet oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative element, har kjøper fremlagt vurdering fra eiendomsmegler M. datert 20.6.18. Megleren har fått seg forelagt skadedyrsrapportene fra skadedyrfirma P. samt salgsdokumentene. Hun har også befart eiendommen. Etter en kort generell redegjørelse for skjeggkre som skadedyr, fremgår følgende av meglers vurdering:

Kriteriene for å kjøpe en eiendom er sammensatt, bl.a. størrelse, beliggenhet, avstand til jobb/skole, pris, standard og ikke minst følelser. Alt annet kan stemme, men hvis man ikke har den "rette følelsen", vil de fleste avstå fra et boligkjøp.

Tanken på at det er småkryp i en bolig, vil utvilsomt for mange gi en negativ følelse, og være utslagsgivende for en potensiell handel. Enten i form av redusert vilje til å betale markedspris, eller at interessenter unnlater å legge inn bud.

Selv om en selger ikke kjenner til problemet, eller en kjøper ikke oppdager det på en befaring, er det rimelig å anta at skadedyr i en såpass ny bolig kan representere en mangel. Det vil være noe man forventer som kjøper. Den beskrevne type skadedyr er ifølge tilgjengelige kilder på nett vanskelig å bli kvitt.

Med bakgrunn i ovennevnte vil forekomst av skjeggkre etter min oppfatning helt klart være utslagsgivende for prisen på eiendommen.

I gjeldende rettspraksis angående erstatning for skjeggkre er det gitt prisavslag på mellom 7,7 % og 23,16 %.

Etter beste skjønn og overbevisning er min vurdering for denne eiendommen at den med opplysning om skjeggkre vil bli omsatt for

Kr 5.500.000,- kroner -- femmillionerfemhundretusen -

Nemnda viser til at meglers vurdering innebærer at verdiavviket utgjør 16,35 % av kjøpesummen, dvs. kr 1 075 000 mindre enn faktisk kjøpesum.

Nemnda har i to avgjørelse fra 2018, FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694, vist til at rettspraksis på det tidspunktet *"trekker i retning av et nivå mellom 5 og 12 % for så vidt gjelder anslått verdiforringelse som skyldes skjeppkre."* Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere om dette anslaget fremdeles er dekkende, men finner det i denne sammenheng tilstrekkelig å påpeke at 16,35 % ligger betydelig over dette. Nemnda kan ikke se at meglers vurdering inneholder noen konkret begrunnelse for hvorfor verdiavviket for denne boligen skal være såpass høyt. I den grad anslaget utelukkende er basert på *"gjeldende rettspraksis"*, vil dette etter nemndas syn ikke være tilstrekkelig for å sannsynliggjøre verdiavviket for nettopp denne boligen.

I denne sammenheng kan heller ikke nemnda 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. Det fremgår heller ikke hvilken erfaring megleren har med kjøp og salg av denne typen bolig (enebolig) i dette konkrete området (Trondheim/Ranheim). Det er ikke vist til noen relevante referansesalg eller om megler har erfaring med salg av boliger der skjeppkre er opplyst å være observert i boligen. Selv om megler har tatt utgangspunkt i at det er vanskelig å bli kvitt skjeppkre, hadde det også vært ønskelig med tydelighet på at verdiavviket er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeppkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte "restlytet").

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 punktum på dette punktet ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).