

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-487

19.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

En selveierleilighet fra 2004 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.2.18. Kjøper avdekket etter overtakelsen en "*godt etablert*" skjeggkrepopulasjon i boligen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til skjeggkre. Videre forelå det heller ikke en vesentlig mangel da skjeggkre ikke hadde den prisdempende effekten ved salg som kjøper anførte. Selskapet har i tillegg anført at saken må avvises fra nemndsbehandling. 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 for utbedringskostnader på kr 72 500, verdiminus oppad begrenset til kr 598 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en selveierleilighet oppført i 2004. Selger svarte "*nei*" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til skadedyr, herunder blant annet insekter.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 990 000 ved kjøpekontrakt datert den 16.2.18. Overtakelse fant sted den 6.6.18.

Kjøper avdekket kort tid etter overtakelsen at boligen hadde skjeggkre. Mycoteam ble rekvirert for befaringsrapport, og det hitsettes fra deres rapport av 8.10.18:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 45 som sto til eksponering i ca. 28 døgn, som anbefalt. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 88 % nymfer og 12 % voksne individer. Det er funnet 16 skjeggkre på opptil 5 mm (62 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 7 skjeggkre på 5-10 mm (27 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det tre voksne individer med en alder over 1,5 år.

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Antall voksne individer kan variere stort fra gang til gang, og det er ikke uvanlig at det bare blir fanget få eller ingen voksne individer i fellene. Dette gjelder særlig hvis det er små populasjoner eller det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

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

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 8. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i leiligheten og dermed er arnesteder for skjevgkre i deler av konstruksjonene.

Basert på fangstresultatet kan slike arnesteder være i området ved inngangspartiet, gangen, boden og inn mot badet. Vi er imidlertid ikke kjent med mikroklimatiske detaljer i den aktuelle bygningen. Det betyr at vi foreløpig ikke kan gjøre en detaljert vurdering av forholdene utfra kunnskapen vi har om bygningen.

Mycoteam anslo saneringskostnader på kr 72 500.

Etter dette innhentet kjøper rapport fra takstmann S. som vurderte verditapet som en følge av skjevgkreene. Det hitsettes fra rapporten datert 12.3.19:

Bekjempelse av skjevgkre er krevende og må pågå over lang tid, og det er vanskelig å oppnå fullstendig fjerning av skjevgkre fra en bolig. Forholdet vil normalt medføre lavere omsetningsverdi dersom boligen skal selges.

...

Nye eiere var ikke kjent med skjevgkreproblemene før dette ble oppdaget kort tid etter overtakelse. I følge rapporten fra Mycoteam er det fanget 26 individer, og det er påvist en godt etablert reproduserende skjevgkrepopulasjon som trolig har vært til stede i minst 1,5 -2 år. Dette er en oppusset leilighet med god standard. Boligen ble solgt for kr 3 990 000,- i februar 2018. Salgsprisen var dermed kr 46 395,- pr. m² med P-rom. I følge Eiendomsverdi.no er dagens snittpris for brukte leiligheter i dette området kr 41 164,- pr. m². Med bakgrunn i pris og opplysninger gitt i salgsoppgave og tilstandsrapport, hadde nye eiere forventninger om en bolig som var i god stand, og uten spesielle negative avvik. Det er ingen spesielle forhold ved denne boligen som tilsier at markedet ville akseptere denne høye salgsprisen dersom det var gitt riktige opplysninger om skjevgkre. Mycoteam har estimert kostnader for skjevgkrebekjempelse i denne boligen til kr 58 000,- eks. mva. Vanlig prisavslag/ verdiminus for skjevgkre i denne type objekter har den siste tiden vært rundt 10 % av kjøpesummen.

Takstmann S. estimerte verdiminuset til rundt oppregnet kr 400 000.

Selger har opplyst at de aldri hadde sett dyrene, og de hadde heller ikke hørt noe fra naboer om slik forekomst.

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper oppdaget skjevgkre i boligen etter å ha bodd der i 10 dager. Kjøper har videre avdekket skjevgkre i samtlige av boligens rom og det var ingen rimelig grunn til at selger skulle vært uvitende om dette, sett hen til at han har levd med dyrene i nærmere 2 år. Videre har kjøper anført at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I tillegg til verdiforringelsen og belastningen det medførte å ha dyrene i boligen, ville kjøper være forpliktet til å opplyse om forholdet ved et eventuelt videresalg.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader på kr 72 500 samt verdiminus oppad begrenset til kr 598 500, til sammen kr 671 000. Kjøper krevde også forsinkelsesrente fra 25.11.18.

Selskapet har avvist kravet, og prinsipalt anført at saken ikke var egnet til skriftlig behandling, og måtte avvises fra nemndsbehandling. I alle tilfeller har selskapet anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til forekomst av skjevgkre, og forekomst av skjevgkre hadde ikke den prisdempende effekten som kjøper hevdet. Selskapet viste til en rekke boligsalg hvor det i salgsdokumentasjonen var gitt opplysning om skjevgkre.

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 det forelå en vesentlig

mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 390 000, jf. avhl. § 4-12.

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 skjeggkre ble oppdaget kort tid etter overtakelsen. I egenerklæringen er det krysset av for *"nei"* på spørsmålet om det har vært skadedyr i boligen.

Etter nemndspraksis må det foreligge *"klare bevismessige holdepunkter"* 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 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. Når det gjelder det kvalitative elementet, legger nemnda til grunn at det per i dag ikke er mulig å fjerne skjeggkre fullt ut. Det utvikles riktignok stadig nye og bedre bekjempelsesmetoder mot skjeggkre, men nemnda finner det ikke sannsynliggjort at det er mulig å fjerne en bestand av skjeggkre fullstendig. Selv om det er mulig å gjennomføre tiltak som begrenser forekomsten, vil det like fullt foreligge et restlyte som kjøper blant annet må opplyse om ved videresalg av eiendommen. Selv om skjeggkre ikke påfører skader på boligen, kan skjeggkre være psykologisk belastende, noe som i seg selv vil være et moment i vesentlighetsvurderingen. Nemnda legger videre til grunn at populasjonen har utviklet seg over halvannet til to år, og det fremgår av Mycoteams rapport at det er en godt etablert og reproduserende bestand. Samlet sett anses det kvalitative elementet oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet, har kjøper fremlagt en vurdering av 12.3.19 fra en takstmann. Takstmannens vurdering bygger på opplysninger fra salgsoppgaven samt rapport og faktablad fra Mycoteam. Det er ikke foretatt befaring av eiendommen. Etter en beskrivelse av boligen, de påberopte forhold og hovedtrekkene i Mycoteams rapport, heter det i takstmannens vurdering:

Dette er en oppusset leilighet med god standard. Boligen ble solgt for kr 3 990 000,- i februar 2018. Salgsprisen var dermed kr 46 395,- pr. m2 med P-rom. I følge Eiendomsverdi.no er dagens snittpris for brukte leiligheter i dette området kr 41 164,- pr. m2.

Med bakgrunn i pris og opplysninger gitt i salgsoppgave og tilstandsrapport, hadde nye eiere forventninger om en bolig som var i god stand, og uten spesielle negative avvik. Det er ingen spesielle forhold ved denne boligen som tilsier at markedet ville akseptere denne høye salgsprisen dersom det var gitt riktige opplysninger om skjevgkre.

Mycoteam har estimert kostander for skjevgkrebekjempelse i denne boligen til kr 58 000,- eks. mva. Vanlig prisavslag/verdiminus for skjevgkre i denne type objekter har den siste tiden vært rundt 10 % av kjøpesummen. Det er tvilsomt om man hadde oppnådd prisantydning dersom skjevgkreproblemene var kjent. Med bakgrunn i standard, beliggenhet og salgspris vil redusert markedsverdi ligge på 10 %.

Nemnda kan ikke se at vurderingen inneholder noen konkret begrunnelse for hvorfor verdiavviket for denne boligen skal være 10 %. I den grad anslaget utelukkende er basert på rettspraksis eller *"vanlig prisavslag/verdiminus for skjevgkre i denne type objekter"*, vil det etter nemndas syn ikke være tilstrekkelig for å sannsynliggjøre verdiavviket for nettopp denne boligen.

I denne sammenheng kan nemnda heller ikke se at takstmannen berører hvilken betydning området boligen ligger i kan ha for verdiavviket, herunder hvor ofte det er boliger til salgs av denne karakter i det aktuelle området. Det fremgår heller ikke hvilken erfaring takstmannen har med kjøp og salg av denne typen bolig i dette konkrete området. I denne forbindelse bemerker nemnda at selskapet har etterspurt opplysninger om takstmannens erfaringer uten at nemnda kan se at dette er besvart. Selv om takstmannen har tatt utgangspunkt i at det er vanskelig å bli kvitt skjevgkre, hadde det også vært ønskelig med tydelighet på at verdiavviket er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjevgkre 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 at bevisbyrden under avhl. § 3-9 andre punktum på dette punktet ikke er oppfylt. Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke finner det nødvendig å ta stilling til hvilket beviskrav som gjelder for vurderingen av om det foreligger en verdireduksjon, da kjøper ikke har sannsynliggjort sitt krav uavhengig av hvilket beviskrav som legges til grunn.

*Et **mindretall** i nemnda, van der Lagen-Larsen, har følgende særmerknad:*

Mindretallet vil bemerke at verdivurderingen som er lagt frem i saken reiser flere spørsmål som er av sentral betydning for vurderingen av sakens materielle spørsmål, og at det derfor er vanskelig å avgjøre denne etter skriftlig behandling i nemnda.

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), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).