

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-528

25.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Fetsund kommune oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 5,85 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdet og at det 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 946 875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 2001. Boligen ble i prospektet beskrevet som en "*stor flott enebolig*" med nydelige sol- og utsiktsforhold.

I følge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen i 5 år. På spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?*" hadde selger svart "*Ja*" og bemerket:

Det har vært tatt litt mus i garasjen vinterstid

Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 850 000 ved kjøpekontrakt datert 26.6.18, og overtatt av kjøper 15.8.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og at omfanget var omfattende. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.9.18.

Mycoteam ble engasjert og i deres rapport datert 11.12.18 fremgikk følgende:

Nåværende eier overtok boligen 15. august 2018, og de flyttet inn ca. 14. september. De fant insekter i kjøkkenskuffen et par dager etter overtagelse. De viste da ikke hva slags insekt det var på dette tidspunktet. Når de malte i huset før innflytting observerte de kre på gulvet i stua, gang, vaskerom og kjøkken. De observerte spesielt mye på kveldstid.

...

3.3 Vurdering av fangstresultat i (boligen)

Limfellebruken er ikke helt i henhold til våre anbefalinger: Det ble kun benyttet 41 feller i forhold til vår anbefaling på 118 feller. Eksponeringstiden var 31 døgn, som anbefalt. Den sparsomme limfellebruken gir en lavere oppløsning i skadebildet, slik at vi ikke kan si med sikkerhet detaljer om hvor omfattende utbredelsen er i boligen. Analysene har vist at det var 97 % nymfer og 3 % voksne individer. Det er funnet 93 skjeggkre på opptil 5 mm (51 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 84 skjeggkre på 5-10 mm (46 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det fem 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, 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.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 57, mens den for 1. etasje var Fi er lik 85 og Fi er lik 22 i 2. etasje. Dette viser at skjeggkreene hovedsakelig holder til i 1. etasje, men også i store deler av 2. etasje. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i dette området og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

Saneringskostander ble anslått å utgjøre kr 69 375 inkl. mva.

Det ble deretter innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler S. Fra vurderingen datert 20.12.18 fremgikk følgende:

Etter å ha gjennomgått salgsoppgave og den foreliggende analyserapport har jeg følgende å kommentere:

Etter alt å dømme synes omfanget av skjeggkre betydelig – innen den såkalte fase 3 hvor man kan fastslå få voksne skjeggkre med en vesentlig hovedvekt på såkalte nymfer.

Det uttales også at man antar at problemet har eksistert i 1 – 2 år (basert på erfaringer man har gjort seg på sammenliknbare tilfeller).

Skjeggkre er et relativt nytt fenomen i Norge og man følger utviklingen nøye, både med tanke på hvor "vanlig" dette etter hvert vil bli i de norske hjem og hvordan spørsmålet om erstatning/heving vil bli løst i fremtiden.

Det er et åpent spørsmål hva man ville oppnådd i dagens marked for boligen hvis disse opplysningene var gitt i salgsprosessen, men min erfaring er at negative opplysninger ofte ikke gir de helt store utslagene i oppnådd salgssum som man skulle tro.

Min skjønnsmessige vurdering, basert på ovennevnte, kjøpesummen og forhold for øvrig er at man bør definere verditap/erstatning i størrelsesorden kr 500 000

Prosentvis vil dette tilsvare ca 8,5 % av kjøpesummen.

I følge selskapet har selger uttalt følgende i saken:

Vi er helt ukjent med at det skal være skjeggkre i boligen.

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. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende verditapet og saneringskostnadene på til sammen kr 946 875, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter.

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.

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 i at boligen hadde en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., jf. FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser først spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn følgende:

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må 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. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

I kommentar til selskapet har selger opplyst at de var ukjent med at det var skjeppkre i boligen. Det er riktignok et moment som kan tyde på kjennskap hos selger at kjøper oppdaget problematikken forholdsvis kort tid etter overtakelse. Dette er imidlertid ikke alene nok til at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at selger, til tross for sin tilbakemelding, må ha vært kjent med forholdet. Når det er "ord mot ord" som i denne saken, er det kravstiller som har bevisbyrden, og dermed tvilsrisikoen for hvilken faktum som legges til grunn som sannsynliggjort.

Nemnda slutter seg til dette. På bakgrunn av mengden skjeppkre som ble oppdaget kort tid etter overtakelsen – 93 individer i 41 feller over 31 døgn – mener nemnda det er påfallende at selger hevder å være *"helt ukjent med at det skal være skjeppkre i boligen"*. På den andre siden fremkommer det at 97 % av skjeppkreene er nymfer, og at de særlig er observert på kveldstid. Nemnda har også i sin praksis lagt til grunn at det må tas høyde for at folks tålegrense for, og observasjoner av, skjeppkre vil kunne variere. På bakgrunn av det fremlagte skriftlige materialet har nemnda derfor kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har hatt kjennskap til skjeppkreene. Det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt, bl.a. sett i lys av Mycoteams rapport om omfanget av skjeppkre.

Når det gjelder det kvantitative elementet derimot, har nemnda kommet til at den fremlagte meglervurderingen ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjør et verditap over den terskel som Høyesterett har oppstilt. Verditapet som en følge av skjeppkre er riktignok angitt til kr 500 000, som utgjør 8,5 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet. Nemnda kan ikke se at eiendomsmegleren berører boligens egenart, eller betydningen av området boligen ligger i – herunder hvor ofte det er boliger til salgs av denne karakter her. Megler synes heller ikke å ha vært på befaring. Det fremgår ikke hvilken erfaring megleren har med kjøp og salg av denne typen bolig (enebolig) i dette konkrete området (Fetsund). 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. Det hadde også vært ønskelig med tydelighet på at verdiavviket er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeppkre som er igjen etter utførelse av all rimelige

utbedringstiltak (det såkalte restlytet). Saneringskostnadene er angitt til kr 69 375, men etter nemndas syn er ikke noe verditap utover dette i tilstrekkelig grad sannsynliggjort.

Det foreligger etter dette ikke noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).