

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-530

25.6.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – gitt tilstrekkelige opplysninger? – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En leilighet i Bergen fra 2014 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper 1.8.18. Selger opplyste ved salget at det var *"oppdaget 2 sølv/skjeggkre i løpet av 6 veker"*, og at dette var blitt behandlet av Anticimex. Umiddelbart etter overtakelsen avdekket kjøper skjeggkre i boligen, og oppdaget at selger det siste halvåret før salget flere ganger hadde fått utført sprøytebehandling av Anticimex. Kjøper anførte at selger hadde underkommunisert omfanget av skjeggkre i boligen, og at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Videre anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at skjeggkre uansett ikke utgjorde et vesentlig verdiminus. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 330 424, takstutgifter kr 8 143, advokatutgifter kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en leilighet oppført i 2014. Boligen ble omtalt i salgsprospektet som en *"lekker leilighet"* med *"gjennomgående god standard"*.

Selger oppga i egenerklæringsskjema datert 24.4.18 å ha bodd i boligen siden 2015. Selger svarte *"nei"* på spørsmål i egenerklæringens om kjennskap til skadedyr, men opplyste:

Oppdaget 2 sølv/skjeggkre i løpet av 6 veker. Er blitt behandlet av Anticimex

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 850 000 ved kjøpekontrakt datert den 6.7.18. Overtakelse fant sted den 1.8.18.

Umiddelbart etter overtakelsen avdekket kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper kontaktet naboer om funnet, og ble ifølge kjøper fortalt at selger hadde meldt dette forholdet til Anticimex den 17.1.18, og at det jevnlig var utført bekjempelse i tiden etter.

Kjøper har fremlagt rapporter fra Anticimex utarbeidet i selgers eiertid, som var rekvirert av sameiets bygningsforsikringsselskap. I rapport datert 13.2.18 fremgikk det at det var utført *"kartlegging av eventuelle skjeggkre/sølvkre"*, og at det var *"satt ut klisterfeller for kartlegging av Skjeggkre"*. I rapport datert 28.3.18 ble det oppgitt at det *"Er noe Skjeggkre i feller"* og at det ble anbefalt sprøyting. I rapporter datert 10.4.18 og 18.6.18 fremgikk det at det var utført *"sprøytebehandling etter tidligere kartlegging"*. Det ble videre opplyst under punktet *"Status og oppfølging"* at *"Oppdrag pågår. Nytt besøk avtales"*.

Det ble innhentet en ny rapport fra Anticimex datert 19.10.18, som oppga at det var fanget 10-15 skjeggkre i limfeller, herunder flere voksne individ. Det fremgikk videre av rapporten:

Beboer (kjøper) har sett skjeggkre på bad, sportsbod og soverom. Hun kjøpte leiligheten i august 2018. I følge beboer har tidligere eier behandlet mot skjeggkre tidligere. Beboer sier også at naboen under har hatt skjeggkre.

...

Mulig skjeggkre har vært i leiligheten over lengre tid da det ble funnet flere voksne skjeggkre ved besøk. Skjeggkre kommer inn via lister og karmen i huset. Flest skjeggkre i stue og gang.

Kjøper innhentet deretter en fagkyndig vurdering fra takstmann B., som estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 30 424 inkl. mva. Det hitsettes fra hans rapport:

Pr.dags dato er det for undertegnede ikke noen kjent metode for å sanere bort eller utrydde skjeggkre fra boliger. Det er flere tiltak som kan bidra til å holde bestanden nede, men som ikke er garantert vil fjerne insektene helt. Det er vanskelig å beregne hva avviket vil utgjøre når det er opplyst ved et eventuelt salg. Det er grunn til å tro at opplysninger om skadedyrproblematikk vil gi et mindre omfang av potensielle kjøpere på bakgrunn av at de aller fleste helst ikke ønsker å kjøpe en bolig med et slikt avvik. Det er også grunn til å tro at flere kjøpere kan akseptere å leve med et slikt avvik om "prisen er riktig", ved at de kan få en leilighet i et ellers attraktivt område til en redusert m²-pris.

Undertegnede er bedt om å vurdere en eventuell verdireduksjon for eiendommen ved et eventuelt videresalg. Det vises til anbefalte tiltak under punkt for reparasjonsbeskrivelse i rapporten. Tiltakene kan redusere synlig bestand betydelig, men det må fortsatt opplyses om til kjøpermarkedet at boligen har skjeggkre, da tiltakene ikke er noen garanti for at man eliminerer insektene. En opplysning om at en eiendom har avvik i form av skjeggkre vil gi et mindre omfang av potensielle kjøpere, og det er påregnelig at opplysningen vil medføre en lavere kvadratmeterpris enn hva en tilsvarende bolig uten avviket i samme området vil bli solgt for.

Det er på bakgrunn av dette gjort en vurdering av en verdireduksjon. For denne boligen er det skjønnsmessig vurdert en verdireduksjon på kr 300 000 sammenlignet med tilsvarende bolig i samme markedet uten avvik i form av skjeggkre.

Selger har forklart følgende til selskapet:

Eg nekter å godta dei krava som kjøpers advokat kjem med. Har vore ærlig med alt, i mitt eige så har eg kunn registrert skjeggkre på badet, men Anticimex kan svare på om det har vore fleire plasser. Snakka med megler når eg skulle begynne salgsprosessen at eg har oppdaga skjeggkre i boligen. Og det blei skreve i egenerklæringen. Før eg solgte boligen til kjøper så fekk eg mange spørsmål angående boligen, men ingen av dei gjaldt skjeggkre. Det står frå kjøpers advokat at kjøper har gått igjennom egenerklæringen, men det kan kjøper umulig ha gjort. Ingen spørsmål kom angående skjeggkre. Så dette har ikkje kjøper sett. Megler sitt ansvar å fortelle kjøper om dette.

Det står også at eg skreiv: (Er blitt behandla) men skulle heller stått: Er under behandling. Dette er berre tull. Det blei behandla av Anticimex av form av ein sprøytebehandling. Men er aldri garantert at dei ikkje kjem igjen. Eg står på mitt, eg har vore ærlig om dyr i boligen. Og som sagt det er megler som har plikt å fortelle om skjeggkre i boligen.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, ettersom selger hadde underkommunisert omfanget av skjeggkre. Selger hadde ikke opplyst om pågående tiltak fra Anticimex, og opplysningen i egenerklæringen måtte forstås slik at utbedringsarbeidene var avsluttet. Videre utgjorde verdiminuset over 10 % av kjøpesummen, og det forelå dermed en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene og verditapet på til sammen kr 330 424, jf. avhl. § 4-12. Videre krevde kjøper dekket utgifter til fagkyndig bistand på kr 8 143, advokatutgifter på kr 4 000, samt forsinkelsesrente fra 12.12.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke hadde gitt noen uriktig eller mangelfull opplysning ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet anførte videre at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og måtte avvises fra nemndsbehandling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at selger hadde underkommunisert omfanget av problemet, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 annet ledd på bakgrunn av opplysningen som var gitt ved salget, jf. FinKN-2019-181.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger. Selger svarte *"nei"* på spørsmål i egenerklæringens om kjennskap til skadedyr, men opplyste:

Oppdaget 2 sølv/sjeggkre i løpet av 6 veker. Er blitt behandlet av Anticimex.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vilkårene i avhl. § 3-7 er oppfylt fordi selger har underkommunisert omfanget av sjeggkre. Det er bl.a. vist til følgende:

Etter salget er det imidlertid avdekket at Anticimex har hatt løpende kontroller av boligen, senest den 18.6.18. Rapportene som Anticimex har utarbeidet er noe knappe i sitt innhold hva gjelder omfang. Etter vårt syn har imidlertid selger underkommunisert problemet ved å opplyse om at han kun har sett 2 sjeggkre på 6 uker, når det faktisk viser seg å ha vært gjort gjentatte inspeksjoner i en periode på et halvt år. Se til sml. FinKN-2016-167 hvor nemnda la til grunn at det fra selgers side forelå en "kraftig underkommunisering" og "en bagatellisering som ikke er i samsvar med den opplysningsplikt en selger av fast eiendom har".

Nemnda har vært noe mer i tvil. På den ene siden har selger åpent opplyst om at sjeggkre-forholdet er blitt behandlet Anticimex. På den andre siden er det foretatt så mange behandlinger og inspeksjoner fra Anticimex i første del av 2018 at selger åpenbart har opplevd forholdet som et større problem enn opplysningen i egenerklæringsskjemaet tilsier. Avkryssing av *"nei"* for kjennskap til skadedyr, samt at selger har oppdaget to sølv/sjeggkre de siste seks ukene står i en ikke helt ubetydelig kontrast til antallet skadedyrkontroller som er blitt foretatt. I Anticimex sin rapport datert 13.2.18 fremgikk at det var utført *"kartlegging av eventuelle sjeggkre/sølvkre"*, og at det var *"satt ut klisterfeller for kartlegging av Sjeggkre"*. I rapport datert 28.3.18 ble det oppgitt at det *"Er noe Sjeggkre i feller"*, og at det ble anbefalt sprøyting. I rapporter datert hhv. 10.4.18 og 18.6.18 fremgikk det at det var utført *"sprøytebehandling etter tidligere kartlegging"*. Det ble videre opplyst under punktet *"Status og oppfølging"* at *"Oppdrag pågår. Nytt besøk avtales"*. Særlig den siste opplysningen, om at oppdragsforholdet med Anticimex skal fortsette, tilsier etter nemndas syn at selger underkommuniserte forholdet. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

Innvirkningsvilkåret anses oppfylt, og det foreligger en mangel.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har kjøper for det første krevd dekket kr 30 424 i saneringsutgifter. Beløpet legges til grunn og tilkjennes om sannsynliggjorte utbedringskostnader.

For det andre har kjøper krevd dekket et verditap på kr 300 000 grunnet sjeggkre i boligen. Det i denne sammenheng lagt frem rapport fra takstfirma B., der følgende fremgår:

Under normale forhold gjør sjeggkre liten eller ingen materielle skader, eventuelle materielle ødeleggelser kan være museumsgjenstander, frimerkesamlinger, visse tekstiler, papir og tapet. De anses likevel som skadedyr siden mange synes det er sjenerende med insekter og dermed oppfatter situasjonen som ubehagelig, slik at den største skaden de utgjør er den belastningen de påfører mennesker som må leve med insektene.

Pr. dags dato er det for undertegnede ikke noen kjent metode for å sanere bort eller utrydde skjeggkre fra boliger. Det er flere tiltak som kan bidra til å holde bestanden nede, men som ikke er garantert vil fjerne insektene helt.

Det er vanskelig å beregne hva avviket vil utgjøre når det er opplyst ved et eventuelt salg. Det er grunn til å tro at opplysninger om skadedyrproblematikk vil gi et mindre omfang av potensielle kjøpere på bakgrunn av at de aller fleste helst ikke ønsker å kjøpe en bolig med et slikt avvik. Det er også grunn til å tro at flere kjøpere kan akseptere å leve med et slikt avvik om "prisen er riktig", ved at de kan få en leilighet i et ellers attraktivt område til en redusert m²-pris.

Undertegnede er bedt om å vurdere en eventuell verdireduksjon for eiendommen ved et eventuelt videresalg.

Det vises til anbefalte tiltak under punkt for reparasjonsbeskrivelse i rapporten. Tiltakene kan redusere synlig bestand betydelig, men det må fortsatt opplyses om til kjøpermarkedet at boligen har skjeggkre, da tiltakene ikke er noen garanti for at man eliminerer insektene.

En opplysning om at en eiendom har avvik i form av skjeggkre vil gi et mindre omfang av potensielle kjøpere, og det er påregnelig at opplysningen vil medføre en lavere kvadratmeterpris enn hva en tilsvarende bolig uten avviket i samme området vil bli solgt for. Det er på bakgrunn av dette gjort en vurdering av en verdireduksjon.

For denne boligen er det skjønnsmessig vurdert en verdireduksjon på 300 000,- sammenlignet med tilsvarende bolig i samme markedet uten avvik i form av skjeggkre.

Nemnda kan ikke se at takstmannen berører boligens egenart, eller betydningen av området boligen ligger i – herunder hvor ofte det er boliger til salgs av denne karakter her. Det fremgår ikke hvilken erfaring takstmannen har med kjøp og salg av denne typen bolig (leilighet) i dette konkrete området (Bergen). Det er ikke vist til noen relevante referansesalg eller om takstmannen har erfaring med salg av boliger der skjeggkre er opplyst å være observert i boligen. Det hadde også vært ønskelig med tydelighet på at verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av all rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet). Det er kjøper som må godtgjøre et verditap som overstiger konkrete utbedringskostnader, jf. Rt. 2010 s. 1967 avs. 47:

Selgers mulighet til å foreta utbedring tilsier etter min mening at de ankende parter anførsel om at hevingsreglene langt på veg vil kunne bli omgått om prisavslaget kan overskride utbedringskostnadene, ikke kan tillegges avgjørende vekt. Avvik fra presumsjonsregelen krever dessuten at det høyere beløpet "vert godtgjort". I denne sammenheng minner jeg om justiskomiteens utsagn om at utbedringskostnadene skal legges til grunn som indisium for prisavslaget hvis eiendommen ikke har noen "klar" markedsverdi med og uten mangelen. Dette innebærer, som førstvoterende understreket i Rt-2000-199, at det kreves "mer ... enn vanlig sannsynlighetsovervekt". Dermed kan det vanskelig tenkes tilfeller hvor det utelukkende på grunnlag av fremlagte takster, som ofte kan sprike betydelig, vil være "godtgjort" at verdireduksjonen overstiger kostnadene ved utbedring.

Nemnda mener uttalelsen riktignok må ses i lys av at skjeggkre per i dag ikke lar seg bekjempe fullt ut, samt at en kjøper vanskelig kan dokumentere et konkret verditap grunnet skjeggkre på en annen måte enn gjennom nettopp en takst- eller meglervurdering. For at verditapet skal anses godtgjort etter avhl. § 4-12 første ledd, jf. andre ledd, må det likevel stilles krav om en konkret og grundig beskrivelse av hvorfor nettopp denne aktuelle boligen har et gjenstående verditap (restlyte) etter at alle rimelige bekjempelsestiltak mot skjeggkre er utført. I denne sammenheng vil takstmannens/meglerens kompetanse, lokale forhold, boligens egenart mv. stå sentralt.

Nemnda kan som nevnt ikke se at begrunnelsen i dette tilfellet i tilstrekkelig grad godtgjør det anførte verdiminuset på kr 300 000. Kravet tas derfor ikke til følge som en del av prisavslaget.

Samlet prisavslag blir dermed kr 38 567, inkludert utgifter til takstrapport. Det er i tillegg krevd kr 4 000 i erstatning for advokatutgifter. Beløpet anses dokumentert og legges til grunn, jf. avhl. § 4-14. I tillegg kommer forsinkelsesrente, som også er krevd dekket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).