

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-761

21.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre, sølvkre og fuktskader – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Fjell kommune oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. og overtatt av kjøper den 13.10.17. I tiden etter overtakelsen observerte kjøper fra tid til annen insekter på badet, som de antok var sølvkre. I løpet av sommeren 2018 begynte de å observere insektene andre steder i boligen. Gjennom media fikk de kjennskap til skjeggkre, og reklamerte til selskapet den 22.8.18. Gjennom en kartlegging ble det i løpet av 30 døgn fanget 64 skjeggkre og 255 sølvkre ved bruk av 50 limfeller. Kjøper avdekket også en fuktskade i boligen. Kjøper innhentet verdivurderinger, som anslo at boligen hadde et verditap som en følge av skjeggkre. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var sannsynliggjort et verditap, og at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 426 923.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på 105 m² i Fjell kommune, oppført i 1978.

I salgsdokumentene var det opplyst at boligen hadde gjennomgående god standard og at store deler av boligen var pusset opp i den senere tid. I tilstandsrapporten var boligen gitt TG 1-2. I egenerklæringen oppga selger at de hadde bodd i boligen i 13 år. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.9.17, og overtatt av kjøper den 13.10.17.

I perioden etter overtakelsen skal kjøper fra tid til annen ha observert insekter på badet, som de antok at var sølvkre. I løpet av sommeren observerte de insektene andre steder enn på badet og gjennom media fikk de kjennskap til skjeggkre. I løpet av sommeren skjønte kjøper at det var skjeggkre i boligen.

I reklamasjon til selskapet 22.8.18 skrev kjøper blant annet:

Vi har oppdaget skjeggkre i boligen. Allerede fra innflytting i fjor høst fant vi sølvkre, men da de stort sett oppholdt seg på baderom anså vi det som "et levelig" problem". I løpet av sommeren har vi funnet ut at det også finnes skjeggkre i boligen da disse er funnet både i seng på soverom og i skåler på kjøkkenskap. Dette har blitt en stor mental belastning og vi hadde ikke kjøpt boligen dersom vi kjente til dette problemet.

Sølvkre fant vi allerede i Oktober/November 2017, men det vi anser som skaden ble oppdaget i Juni. Etter å ha deltatt på generalforsamling i borettslaget fant vi ut at dette er et kjent problem for flere beboere.

Kjøper gjennomførte en kartlegging hvor det i løpet av 30 døgn ble fanget 64 skjeggkre og 255 sølvkre ved bruk av 50 limfeller. I rapport fra Mycoteam datert 27.11.18 ble det blant annet skrevet følgende:

Nåværende eier overtok og flyttet inn i boligen i oktober 2017. De observerte sølvkre i oktober 2017, og oppdaget skjeggkre i mai 2018.

Limfellebruken i henhold til våre anbefalinger (...) Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 98 % skjeggkrenymfer og 2 % voksne skjeggkre individer. Det er funnet 46 skjeggkre på opptil 5 mm (72 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 17 skjeggkre på 5-10 mm (27 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5-1,5 år. I tillegg var det 1 voksent individ med en alder over 1,5 år (2 %).

Den rikelige forekomsten av skjeggkrenymfer 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 17, mens den for 1. etasje var Fi er lik 18 og Fi er lik 14 i 2. etasje. Dette viser at skjeggkreene er etablert i begge etasjene, med en noe større populasjon i 1. etasje.

Bekjempelseskostnadene ble anslått til kr 70 000.

Kjøper har fremlagt to verdivurderinger. Takstmann F. besiktiget boligen den 23.1.19, og i rapport datert 12.2.19 anslo han at forekomsten av skjeggkre medførte en verdireduksjon på kr 295 000, i tillegg til utbedringskostnadene på kr 70 000. Takstmann F. påpekte også at boligen hadde en fuktskade, og at utbedring av den skaden ville koste kr 45 923.

Videre har eiendomsmegler S. anslått verdiminuset til kr 150 000-200 000 og skrevet følgende:

Det opplyses om at sanering er ikke gjennomført utover limfeller og påføring av gift i forbindelse med kartleggingen.

Skjeggkre er et relativt nytt problem som har økt de siste årene og blitt kjent med stor dekning i media. Generelt er det svært vanskelig å si hvor stor innvirkning dette har på verdi. Erfaringsmessig har de boligene som er solgt med opplysninger om skjeggkre oppnådd gode priser. Det er naturlig at en mister noen interessenter da det er snakk om insekter i boligen. Likevel vil det alltid være et marked for slike objekter, ettersom enkelte interessenter vil kunne se den potensielle verdien objektet tross alt innehar. I slike tilfeller vil tilstedeværelsen av skjeggkre være vektlagt i mindre grad, selv om bestandens størrelse vil kunne ha betydning. Kort oppsummert må det være forsvarlig å legge til grunn at man i tilfeller som her er beskrevet vil miste potensielle budgivere. Det gjenspeiles også i hvordan dette kommuniseres ut i markedet.

Som et generelt utgangspunkt er det vanskelig å fastsette et konkret verdiminus som følge av skjeggkre, ettersom det finnes eksempler på salg som går i begge retninger. Imidlertid er det snakk om innsekt i denne boligen og det må antas å ha en viss betydning. Eier opplyser at det er skjeggkreproblematikk ellers i borettslaget og de andre 3 tilstøtende enhetene. Noe som kan gjøre det vanskelig å få bort insektene.

Rekkehuset ble solgt 12.09.2017 etter 84 dager i markedet for kr 2 950 000 som var kr 40 000 under den daværende prisantydning. Rekkehuset ble lagt ut i markedet med prisantydning på kr 3 190 000. (...) Salgssummen og omløpshastighet kan tilsi at salget var gjenstand for forhandlinger uten en budrunde med flere interessenter. Det er ikke noen fasit på hva salgssummen kunne blitt med i en reell budrunde med flere interessenter.

Det er også rimelig klart at om kjøper/dagens eier hadde kunnskapen om rekkehuset som de har i dag så ville man sannsynligvis valgt annerledes. Poenget er at om 2 like boenheter er for salg og den ene har positiv info om skjeggkre så vil den være mindre attraktiv enn som "ikke har det". Den enheten som da "ikke har det" vil potensielt oppnå en bedre pris, og dette følger av hvordan dynamikken i boligmarkedet fungerer.

Under befaring kunne man se på fellene som var satt ut, og hadde stått i ca. 1 måned at det er fortsatt er store forekomster av skjeggkre. Eier støvsuger ofte, sprayer gift og bytter feller regelmessig. Det er også

skjeggkre i fellen på motsatt vegg på soverommet ved kjøkken av hva som ble registrert under kartleggingen fra Mycoteam.

I og med at dette er et problem i ellers i borettslaget med tilstøtende enheter, vil det ikke ha noen effekt at man sanerer punktvis/ denne boligen/ enheten alene, dette vil først ha en effekt om man kollektivt setter i gang tiltak på alle enhetene.

I lys av det overstående konkluderes det med at det foreligger et verdiminus ved boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre, sølvkre og fuktskaden til sammen utgjør en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det var skjeggkre og sølvkre i boligen før overtakelsestidspunktet, uten at dette ble opplyst ved salget. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og verdiminus på samlet kr 410 923, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til å dokumentere manglene på kr 16 600, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under noe tvil at forholdene ikke utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved 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. Det anførte mangelsforholdet er skjeggkre og enkelte fuktproblemer. Nevnte bestemmelse 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.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har sekretariatet lagt til grunn at utbedringskostnader for fuktskade, foreløpig kartlegging/bekjempelse av skjeggkre samt utgifter til sakkyndige til sammen utgjør kr 132 523. Dette tilsvarer 4,49 % av kjøpesummen og er i utgangspunktet under den terskel Høyesterett har oppstilt for det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Dette er nemnda enig i. Selv om det skal foretas en totalvurdering, har nemnda derfor kommet til at disse postene isolert sett ikke medfører noe mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørende blir derfor spørsmålet om det i tillegg foreligger et verdiavvik/verdiminus ved boligen som følge av skjeggkre. På dette punktet har nemnda i sin praksis lagt til grunn at kjøper som et utgangspunkt må konkretisere og begrunne et verdiavvik/verdiminus for det restlytet som skjeggkreene representerer. Med restlyte menes her det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak, herunder sanering. Det vises i denne sammenheng bl.a. til FinKN-2019-456, der den fremlagte meglervurderingen ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjorde et verdiavvik som innebar at det kvantitative elementet var oppfylt:

Nemnda kan ikke se at meglers vurdering inneholder noen konkret begrunnelse 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 nemnda ikke 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). 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 vært også 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).

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort et slikt varig verdiavvik/verdiminus. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Når det gjelder det anførte verdiminuset har nemnda påpekt at det må foretas en konkret vurdering av om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at den aktuelle boligen har et verdiminus. Hvis det er fremlagt er verdivurdering, har nemnda lagt særlig vekt på om vurderingen er knyttet til den aktuelle boligen som sådan, eller fremstår som en mer generell uttalelse. Videre har nemnda påpekt at det bør fremgå om det har blitt gjennomført saneringstiltak i boligen, omfanget av en gjenstående bestand, hvilken kjennskap megleren/takstmannen har til boligmarkedet i det aktuelle området, om boligen har blitt befart, opplysninger om sammenlignbare salg, samt andre forhold som kan ha betydning for boligens markedsverdi. Se til sammenligning nemndas avgjørelser i FinKN-2019-528, FinKN-2019-489, FinKN-2019-487, FinKN-2019-456, FinKN-2019-436, FinKN-2019-434, FinKN-2019-403, FinKN-2019-375, hvor selskapet ble gitt medhold, og FinKN-5019-526 og FinKN-2019-408, hvor kjøper fikk medhold.

Den senere tiden har det også blitt avsagt tingrettsavgjørelser som etter konkrete vurderinger har gått begge veier. Flesteparten har riktignok gått i favør av selger. Se blant annet dom fra Gjøvik tingrett avsagt 26.6.19 (18-186970TVI-GJOVIK), Bergen tingrett 24.4.19 (18-094299TVI-BERG/4), Nord-Troms tingrett 17.4.19 (18-124101TVI-NHER), Oslo tingrett 16.4.19 (18-148038TVI-OTIR/01) og Stavanger tingrett 4.6.19 (18-151350TVI-STAV). Motsetningsvis kom Sør-Trøndelag tingrett i dom av 20.5.19 (18-170753TVI-STOR) til at det var sannsynliggjort et verdiminus og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

I denne saken har kjøper fremlagt to verdivurderinger. Vurderingen fra F. beregnet verditapet til kr 295 000. Beløpet er imidlertid i liten grad dokumentert. Takstmannen har vært på befaring, men sekretariatet kan ikke se at vurderingen berører boligens egenart, hvor ofte det er boliger av denne karakteren til salgs i dette området, om takstmannen har erfaring med kjøp og salg av denne typen bolig i området, eventuelt med/uten skjeppkre, eller relevante referansesalg. Det hadde også vært ønskelig med tydelighet på om verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeppkre som er igjen etter utførelse av rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Vurderingen fra S. anslo verditapet til kr 150 000 – 200 000. Denne vurderingen fremstår mer konkret og utført av en megler med erfaring fra det aktuelle området, men etter sekretariatets vurdering er heller ikke denne vurderingen konkret nok til å sannsynliggjøre et verdiminus, jf. momentene angitt over.

Vi kan dermed ikke se at kjøper i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at forholdet medfører noe verdiminus for den aktuelle boligen. Vi kan derfor ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at sanering ikke er gjennomført i leiligheten – utover limfeller og påføring av gift i forbindelse kartleggingen. Det er derfor vanskelig for nemnda å vurdere om det foreligger et restlyte, herunder størrelsen på dette. Nemnda ser at det kan være en utfordring for kjøper å kunne dokumentere et restlyte når sanering ikke har funnet sted fordi dette skal skje kollektivt i regi av borettslaget/sameiet. I mange tilfeller vil jo nettopp en slik kollektiv sanering være det som har størst bekjempelseeffekt. På den andre siden fremstår det urimelig om selgersiden skal hefte for et mer eller mindre foreløpig verdiavvik relatert til en skjeppkre-bestand som gjennom sanering kanskje vil bli redusert til et ubetydelig eller minimalt nivå. Slik saken er opplyst per i dag, har nemnda derfor kommet til at noe varig verdiavvik ikke er sannsynliggjort fra kjøpers side.

Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).