

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-780

04.11.2019

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 pkt.

En enebolig i Oslo fra 2006 ble solgt "som den er" for kr 23,75 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, samt fukt på det ene badet og i underetasjen. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til skjeggkre, og at boligen uansett hadde en vesentlig mangel. Kjøper fremla en verdivurdering fra megler, som anslo en reduksjon i markedsverdien på over 15 % som en følge av skjeggkre. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger hverken hadde kunnskap til skjeggkre eller fuktproblematikk, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 3 884 688.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på 331 m² i Oslo oppført i 2006.

I prospektet ble boligen beskrevet som praktfull og herskkelig, med høy standard, god beliggenhet og fantastisk utsikt. Boligen er fordelt over tre plan med to leiligheter i sokkeletasjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 23,75 mill. og overtatt av kjøper den 15.8.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt på det ene badet, fukt på kjøkkenet i underetasjen og skjeggkre. Kjøper reklamerte til selger den 14.9.18 og 17.9.18.

I rapporter datert 12.9.18 og 23.11.18 skrev takstmann J. blant annet:

Bad, 2. etasje øst

Eier har observert fuktskjolder i fliser og fuger på gulv. Det er fjernet noen fliser for kontroll. Fuktsøk med fuktindikator viste høy fukt i hele gulvet, dette til tross for at badet ikke har vært i bruk på lang tid.

Gulvet ble pigget opp. Undergulvet er plant, det er ikke lagt i fall til sluk. Dette medfører at fukt fra dusjing og lignende blir liggende i påstøp. Det må etableres fall på undergulv, ny membran, påstøp og fliser.

Kostnad for arbeidene estimeres til kr 90 000 inkl. mva.

Hybel, stue/kjøkken.

Parkett er fuktskadet ved kjøkken/kjøleskap, fukt har medført at limet i parketten har gått i oppløsning og at øverste slitelag har løsnet. Fuktsøk med fuktindikator viste ikke fukt i parketten ved befaringen. Fuktsøk med fuktindikator i kjøkkenbenk viste ikke unormal fukt, men det er skjolder etter fukt.

Sannsynlig årsak til skaden er at det over lang tid har dryppet vann fra kjøleskapet ned på parketten, eventuelt små drypp fra avløp eller utstyr i kjøkkenbenk. Det må legges ny parkett på gulv i stue/kjøkken (ca. 20 m²)

Kostnad for ny parkett, inklusive arbeider, estimeres til kr 25 000 inkl. mva.

Skjeggkre

Det er registrert skjeggkre i boligen. Det foreligger rapport fra O. skadedyrkontroll AS, oktober 2018. Rapporten beskriver aktivitet av skjeggkre siste 2-3 år. Rapporten angir tiltak med limfeller etter at oppussingsarbeider er ferdig. Det er ikke tatt stilling til kostnader for bekjempelse av skjeggkre.

I rapport fra O. Skadedyrkontroll ble det angitt følgende:

Feller ble utplassert i alle rom ved befaring 24.09.18. Pga. renovering i hele boligen er flere feller borte, dette kan også ha påvirket fangsten i fellene og dermed telling i etterkant. Det er på 3 uker fanget 17 individer, alt fra nymfer til voksne individer. Med voksne skjeggkre og spredning i alle etg. forteller det at insektene har vært i boligen 2-3 år.

Fangsten gir oss en omtrentlig oversikt på omfanget skjeggkre. Det er aktivitet i alle etg. i boligen. Det anbefales bekjempelse for å få ned bestanden, men det bør avventes til alt arbeide i huset er ferdig.

Telleskjemaet viste at det ble fanget 17 skjeggkre, hvorav 16 var nymfer under 5 mm og ett voksent individ over 10 mm. Kjøpers bygningsforsikringsselskap la til grunn at det var overveiende sannsynlig at skjeggkre-aktiviteten startet før boligen ble overtatt av kjøper.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler A. datert 21.11.18:

Undertegnede har tidligere befart og mangelsvurdert eiendommer som har konstatert forekomst av skjeggkre, og har derfor basert vurderingen på tellerapport utført av Norsk Hussoppforsikring etter telling den 24/9 og 18/10 d.å. samt deres påfølgende avslag på krav under forsikringen.

Ut ifra rapporten til Norsk Hussoppforsikring er det konstatert at det er aktivitet av skjeggkre i alle tre etasjer. Omfanget virke å være begrenset av en slik at karakter at problemet er "levelig" på en slik måte dyrene gir mindre reelle plager i hverdagen for beboer. Det viser seg dog at det er etablert en reproduserende populasjon som fordrer løpende og systematisk oppfølging av problemet på langsiktig basis.

Dersom boligen skulle selges i det åpne marked i dag, ville opplysningsplikten åpenbart omfatte problemet. En slik opplysning vil føre til usikkerhet og påvirke så godt som samtlige av potensielle kjøpere i deres vurdering av hvorvidt de ønsker å kjøpe boligen og således påvirke betalingsviljen. Påvirkningen antas å være større enn gjennomsnittet, fordi kjøpegruppen av denne typen boliger er kravstore og trolig vil reagere spesielt negativt på problemet.

Det er vanskelig å være helt eksakt i antakelsen ift hvor stor påvirkning problemet har mht prisreduserende effekt ved et salg. Selv med usikkerheten problemet medfører tror vi at en del av kjøpegruppen vil vurdere omfanget som "levelig" og allikevel kjøpe boligen mot en vesentlig rabatt.

Boligen ble solgt for kr 23,75 MNOK i mai 2018. Vi har etter nøye overveielser kommet frem til at vi tror den prisreduserende effekten av problemet, samt opplysningsplikten og usikkerheten dette medfører utgjør i overkant av 15 % av markedsverdien, slik at markedsverdi trolig vil ligge omkring kr 20 MNOK på kjøpstidspunktet.

Rapport fra skadedyrfirma P. datert 27.8.19 påpekte at det var funnet 20 stk. døde skjeggkre i utplasserte feller.

Selger har forklart at hun ikke hadde kjennskap til hverken skjeggkre eller fuktproblematikk.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om skjeggkre, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste bl.a. til at det lave antallet skjeggkre som var fanget i feller skyldtes at boligen undergikk en omfattende totalrehabilitering mens fellene var utplassert. Videre anførte kjøper at skjeggkreene og fuktskaden uansett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og verditap på til sammen kr 3 884 688, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdene ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til skjevgkre, jf. avhl. § 3-7. Etter en konkret vurdering av den fremlagte verdivurderingen, kom sekretariatet videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet har kommet til at så ikke er tilfellet, og i sin uttalelse bl.a. vist til følgende:

Hvis selger var kjent med at det var skjevgkre i boligen, skulle dette vært opplyst i forbindelse med salget. I så tilfelle vil også selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet være uriktig, jf. LA-2018-144683. Spørsmålet blir dermed om det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjevgkre i boligen.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere saker tatt stilling til lignende spørsmål, se eksempelvis FinKN-2019-530, FinKN-2019-528, FinKN-2019-489, FinKN-2019-487, FinKN-2019-456, FinKN-2019-436, FinKN-2019-434, FinKN-2019-403, FinKN-2019-375, FinKN-2019-362, FinKN-2019-216, FinKN-2019-181, FinKN-2018-694 og FinKN-2018-693.

I enkelte av disse sakene kom nemnda til at selger kjente eller måtte kjenne til problemet. I FinKN-2019-530 hadde selger til en viss grad opplyst at skjevgkre var observert i boligen, men nemnda kom til at selger hadde underkommunisert omfanget. Dette skyldtes hovedsakelig at det var håndfaste bevis på at et skadedyrfirma hadde utført flere kontroller, og at det var avtalt videre oppfølging. I FinKN-2019-362 sluttet nemndas flertall seg til sekretariatets vurdering om at det ikke var noen plausibel grunn til at ikke selger måtte kjenne til skjevgkreene. Dette skyldtes hovedsakelig at det var avdekket et stort omfang skjevgkre og at selger hadde vært i dialog med naboen vedrørende skjevgkre i selgers bolig. I FinKN-2018-694 ble det kort tid etter overtakelse påvist 278 skjevgkre i limfeller. På grunn av den omfattende utbredelsen av skjevgkre kort tid etter overtakelse, kom nemndas mindretall til at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. Nemndas flertall tok imidlertid ikke endelig stilling til spørsmålet, ettersom flertallet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Ellers har nemnda stort sett funnet det vanskelig å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av skjevgkre i boligen. Dette skyldes blant annet at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter, at slike vurderinger kan være vanskelige ut ifra en skriftlig saksbehandling, at forholdet utvikler seg over tid, at folks tålegrense for insekter vil variere, og at skjevgkreene i hovedsak lever skjult.

I denne saken oppdaget kjøper skjevgkre relativt kort tid etter overtakelse. Dette er et relevant moment, men ikke alene nok til å konkludere med at selger måtte kjenne til forholdet, jf. blant annet FinKN-2019-528. Samtidig er omfanget av skjevgkre i denne saken relativt lite. Boligen har et bruksareal på 445 m², og det ble fanget 17 skjevgkre i løpet av tre uker. Av disse var det 16 nymfer mindre enn 5 mm.

Vi kan derfor ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjevgkre i boligen. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets rettslige utgangspunkt, konkrete vurdering og konklusjon. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og slik saken er opplyst med fremlagte dokumentbevis, mener nemnda det ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går deretter over til å vurdere spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har sekretariatet i sin uttalelse lagt til grunn følgende:

I denne saken er omfanget relativt lite. Samtidig er skjeggkre egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Retts- og nemndspraksis har også stort sett kommet til at forekomst av skjeggkre gjør at det kvalitative momentet er oppfylt.

Nemnda mener for sin del at det i denne saken kan stilles spørsmål ved om det kvalitative element er oppfylt. O. Skadedyrkontroll avdekket i sin kartlegging fra september 2018 totalt 17 skjeggkre i feller over en tre ukers periode. Feller ble utplassert i alle etasjer i eneboligen, samt i hybelenheten. Skadedyrfirma P. rapporterte om 20 skjeggkre i rapport fra august 2019. Omfanget av skjeggkre er derfor lite. Ettersom nemnda uansett har kommet til at det kvantitative elementet ikke kan anses oppfylt, tar nemnda ikke endelig stilling til dette. Nemnda vil likevel bemerke at det uavhengig av det generelle ubehag og usikkerhet knyttet til bekjempelse finnes en grense for når utbredelsen av skjeggkre er så liten at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at dette ikke kan anses oppfylt:

Etter sekretariatets vurdering er ikke den fremlagte verdivurderingen i denne saken tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Megleren har riktignok beregnet verditapet til kr 3 750 000, som vil tilsvare 15,8 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet. Megleren har ikke vært på befaring, og sekretariatet kan ikke se at vurderingen i særlig grad berører boligens egenart, hvor ofte det er boliger av denne karakteren til salgs i dette området, om megleren har erfaring med kjøp og salg av denne typen bolig i området, eventuelt med/uten skjeggkre, eller relevante referansesalg. Det hadde også vært ønskelig med tydelighet på om verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Vi kan derfor ikke se at kjøper har sannsynliggjort at forholdet medfører noe verdiminus.

Utbedringskostnadene i seg selv er ikke tilstrekkelig til å oppfylle den kvantitative terskelen. Vi kan derfor ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda finner i tillegg grunn til å påpeke at det anslåtte verditapet, kr 3 750 000 (15,8 % av kjøpesummen), er svært høyt. Nemnda har i to avgjørelser 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 skjeggkre"*. Nemnda er usikker på om anslaget fremdeles er dekkende i lys av ny rettspraksis, men finner det i denne sammenheng tilstrekkelig å påpeke at 15,8 % ligger betydelig over dette nivået. Megler har selv vist til at omfanget av skjeggkre i denne boligen er begrenset, og selv med en liten kjøpergruppe for en eiendom som dette, kan nemnda ikke se at det er grunnlag for et så høyt varig avvik. I denne sammenheng vises det til at meglers uttalelse heller ikke har vurdert betydningen av sanering, som kan innebære at en allerede liten bestand skjeggkre blir enda mindre.

Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).