

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-781

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 bolig i Stavanger oppført i 1996 ble solgt "som den er" for kr 5.8 mill., og overtatt av kjøper den 18.6.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og kjøper reklamerte over forholdet til selskapet den 26.6.18. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om skjeggkre, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav om prisavslag under henvisning til at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det uansett ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1,68. mill., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet oppført i 1996.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, våtromsrapport og egenerklæringsskjema. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.18, og overtatt av kjøper den 18.6.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i leiligheten. Kjøper engasjerte Anticimex, som i rapport datert 7.9.18 uttalte:

Det har i perioden 26.06.2018-03.08.2017 blitt utført en deteksjon av kre i leilighet med nevnte adresse. Det har i perioden stått ute 71 stk. limfeller m/Sirissmel. Etter endt deteksjons periode ble feller avlest, og innhold artsbestemt. Feller inneholdt skjeggkre i alle stadier. Dvs. nymfer i forskjellige størrelser, og voksne større en 1. cm. Det er påvist aktivitet i de fleste rom i leiligheten. (...) Med bakgrunn i fangst vurderer jeg at aktiviteten har pågått i minimum 1,5 år.

Det er i dag ingen kjent bekjempelsesmetodikk som tilsier at vi får ryddet ut skjeggkre 100 %, men vi mener at vi skal klare å få bestanden ned på et mer "akseptabelt" nivå. Erfaringsvis må vi gjerne utføre ca. 4-6 bekjempelser med ca. 3 måneder intervall.

Bekjempelse utføres enten ved bruk av sprøytemidler (List og kantsprøyting), eller forgiftet åte. Begge metoder kombineres med limplater. Valgte metodikk vurderes og bestemmes sammen med bruker/eier av leiligheten.

Pris pr. bekjempelse ut år 2018: kr 4 500

Kjøper engasjerte deretter Mycoteam, som i rapport datert 26.11.18 uttalte:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 99 feller i forhold til vår anbefaling på 86 feller. Eksponeringstiden var 30 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet. Analysene har vist at det var 98 % nymfer og 2 % voksne individer. Det er funnet 138 skjeggkre på opptil 5 mm (79 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 33 skjeggkre på 5-10 mm (19 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 – 1,5 år. I tillegg var det fire 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.

Antatt total kostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 58 000 pluss mva.

Takstmann E. ble engasjert for å vurdere nødvendige tiltak og estimere et evt. verditap som skjeggkre medførte. Fra hans rapport datert 13.12.18 hitsettes:

Kjøper oppdaget kre i boligen mindre enn 1 uke etter overtakelse. Både Anticimex og Mycoteam er rekvirert for kartlegging og vurdering av skadeomfang. Anticimex fant i 71 utplasserte limfeller totalt 38 skjeggkre av ulik størrelse over periode på ca 5 uker. Mycoteam utplasserte 99 limfeller som stod eksponert over periode på ca 4 uker. Det ble fanget til sammen 171 skjeggkre i disse limfellene. Omfanget vurderes av både Anticimex og Mycoteam til å være stort, jmf gjennomsnittlig skjeggkreindeks på 24. Av registrerte skjeggkre var ca 98 % nymfer og 2 % voksne skjeggkre. Det vurderes at skjeggkre er i utviklingsfase 3, som innebærer at det er en veletablert reproduserende skjeggkrebestand som har vært i boligen minst 1,5-2 år. I følge kjøper er det frem til undertegnede befaring ikke nytt gift i forbindelse med bekjempelse. Det var ikke utplassert limfeller under befaring.

Det må påregnes livslang bekjempelse av Skjeggkre. Systematisk bekjempelse vil kunne redusere antall dyr. Total utryddelse etter at Skjeggkre først er kommet inn i boligen vurderes ut fra kunnskapen vi har i dag umulig.

Reparasjonskostnader over tid beregnes på følgende måte:

Årlige utgifter, timeforbruk, kostnad til spray og klistermatter i uoverskuelig fremtid kapitaliseres med rentesats 4 % gir engangskost:

-1 gang pr uke spray / støvsuging, behandling a kr 800 x 52 uker/år er lik kr 41 600

Årlig kostnader til klistermatter, spray osv., stipulert kr 20 000

er lik Totalt arbeid og materiell kapitalisert gir kr 61 600/0,04 % er lik kr 1 540 000

Tiltak første år:

-Engangstiltak med, limfeller, kartlegging etc første år ved Mycoteam, giftbehandling i konstruksjon mm kr 58 000 (Justert pris mht egeninnsats, reisekostnader mm 4 g. 8 timer a kr 1 294, leiebil, transport 4 g. kr 4 000 er lik kr 57 408. Prisen forutsetter vedvarende etterinnsats av beboer).

Riving listverk, sprøytebehandling i konstruksjon / sprekker, fuging. jmf kalkyle under inkl mva: kr 144 260

Konklusjon verditap bolig:

Verdireduksjon av bolig tilsvarer som regel reparasjonsomkostningene for utbedring av påvist skade pga som vurderes til ca kr 1,68 mill

Alternativ beregning:

Det vil allikevel være avgjørende hvordan boligmarkedet er (tilbud vs etterspørsel) for å kunne si noe om verditap som følge av skjeggkre. Boligmarkedet i regionen er for tiden tregt. Påvist og opplyst skjeggkrefunn med opplysninger om hva dette i praksis fører til vil gjøre boligen så og si uomsettelig uten et betydelig prisavslag. Annet konkret eksempel i (sted) i Stavanger viser at en rekkehusleilighet (uten opplyst skjeggkre) ble sommeren 2018 omsatt for kr 5,6 mill. Helt identisk leilighet i samme rekke har nå ligget til salgs i flere mnd for 5 mill. Denne boligen har opplyst tilstedeværelse av 1 skjeggkre i boden i egenerklæring, og er i skrivende stund fortsatt ikke solgt. Dette bekrefter påstand om at boliger med tydelig opplyst tilstedeværelse

av skjeppkre gjør boligen omtrent uomsettelig uten et betydelig prisavslag. Det vurderes at gjeldende bolig har fått redusert verdi som følge av skjeppkre på ca 25 % av kjøpesum. Dette tilsvarer ca kr 1,45 mill.

Fra selgers kommentar i saken hitsettes:

Vi ble gjort kjent med dette av kjøper i mail datert 26. juni, og tok da kontakt med eiendomsmegler for å få veiledning på hvordan vi skulle forholde oss videre. Det er fint at dere tar denne saken for oss. Dette kom meget overraskende på oss. Vi har verken kjent til eller hatt mistanke om dette under vår botid. Da hadde vi satt i gang undersøkelser og fått gjort noe med det. Vi håper inderlig at dette ikke har noe større omfang og at dette ordner seg på best mulig måte. Ta kontakt om det er noe.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeppkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at tilstedeværelsen og omfanget av skjeppkre tilsa at selger måtte ha vært kjent med forholdet, og at antatt verdiforringelse og usikre bekjempelsesutsikter tilsa at avviket var vesentlig. Kjøper anførte at LA-2018-144683 ikke var relevant ettersom dommen omhandlet en enebolig, hvor muligheten for en vellykket sanering sto i en bedre stilling.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 1 681 488, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt rentel. § 2. Beløpet inkluderte antatt verditap, saneringskostnader og utgifter til juridisk og fagkyndig bistand.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdet, og at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert et verditap som en følge av skjeppkre som utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., samt at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

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

I denne saken oppdaget kjøper skjeppkre kort tid etter overtakelsen. Det er naturlig nok påfallende når et forhold oppdages så raskt. Nemnda har også uttalt at dette er et relevant moment, men at det ikke alene er nok til å konkludere med at selger måtte kjenne til forholdet, jf. blant annet FinKN-2019-528. Synligheten av kreene kan etter vår erfaring variere noe, og vi kan heller ikke se at omfanget er så stort at selger må ha vært kjent med kreene. Etter hva vi forstår er store deler av bestanden nymfer som ikke nødvendigvis er lett synlige. Selger har i kommentar til selskapet opplyst at de var ukjent med problematikken. Etter en konkret vurdering av samtlige forhold er vår vurdering at det ikke er sannsynliggjort at selgers tilbakemelding i saken er uriktig. Vi kan derfor ikke se at det er tilstrekkelige bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeppkre i leiligheten, jf. bl.a. FinKN 2014-304.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets vurdering og konklusjon.

Nemnda er enig i at det er påfallende at selger ikke har kjent til dette ut fra omfanget av kre, og i lys av hvor raskt disse ble oppdaget av kjøper, men samtidig vil synligheten av skjeppkre kunne variere. Omfanget av skjeppkre i saken var relativt stort, men ikke svært omfattende.

Selger har videre i e-post opplyst at de verken har "*kjent til eller hatt mistanke om dette under vår botid. Da hadde vi satt i gang undersøkelser og fått gjort noe med det*".

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og etter en samlet vurdering kan det ikke ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter i dokumentene for at selger har holdt tilbake opplysninger om skjeppkre. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum.

Om det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen har sekretariatet uttalt følgende:

I denne saken er det funnet skjeppkre i samtlige rom, og de fagkyndige har beskrevet populasjonen som godt etablert og reproduserende. Skjeppkre er egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Etter sekretariatets vurdering er derfor det kvalitative momentet oppfylt. Dette er også i tråd med retts- og nemndspraksis, jf. blant annet LA-2018-144683 og FinKN-2019-528.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, blir det først spørsmål om omfanget av utbedringskostnader. Om dette har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Hva angår saneringskostnadene er disse vurdert forskjellig av de fagkyndige. Vi har etter en konkret vurdering funnet å legge Mycoteams anslag til grunn som nødvendig.

Nemnda er enig i dette. I takstmannens rapport 13.12.18 er det beregnet en kapitalisert utgift til utbedring på kr 1 540 000. Om en slik beregningsmetode uttalte en enstemmig nemnd i FinKN-2019-403:

Rapporten angir kr 450 000 i bekjempelseskostnader til giftbehandling, som er opplyst å være kapitalisert nåverdi av årlige bekjempelseskostnader på kr 22 500. Etter nemndas oppfatning kan dette beløpet ikke legges til grunn under det kvantitative elementet. I tillegg til den usikkerhet som ligger i behovet for bekjempelse i så mange år som beløpet er basert på, kan det heller ikke tas for gitt at kjøperen blir boende her så lenge. Nemnda mener bekjempelseskostnadene må beregnes med utgangspunkt i det som allerede er påløpt, samt påregnelige kostnader i aller nærmeste fremtid.

Tilsvarende gjør seg gjeldende i dette tilfellet. Mycoteam har i rapport av 26.11.18 lagt til grunn en årlig kostnad på kr 58 000 pluss mva., og nemnda mener et slikt nivå er mer treffende. Nemnda antar videre at påløpte og påregnelige bekjempelseskostnader i nær fremtid skjønnsmessig kan settes til ca. kr 100 000 inkl. mva. I seg selv er dette ikke nok til å overstige den terskel Høyesterett har oppstilt under det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Det blir derfor spørsmål om det i tillegg er sannsynliggjort et varig verditap grunnet skjeppkre.

Ved denne vurderingen må nemnda ta utgangspunkt i nevnte takstmannsrapport av 13.12.18, der følgende fremgår om antatt verditap:

Det vil allikevel være avgjørende hvordan boligmarkedet er (tilbud vs etterspørsel) for å kunne si noe om verditap som følge av skjeppkre. Boligmarkedet i regionen er for tiden tregt. Påvist og opplyst skjeppkrefunn med opplysninger om hva dette i praksis fører til vil gjøre boligen så og si uomsettelig uten et betydelig prisavslag. Annet konkret eksempel i (sted) i Stavanger viser at en rekkehusleilighet (uten opplyst skjeppkre) ble sommeren 2018 omsatt for kr 5,6 mill. Helt identisk leilighet i samme rekke har nå ligget til salgs i flere mnd for 5 mill. Denne boligen har opplyst tilstedeværelse av 1 skjeppkre i boden i egenerklæring, og er i skrivende stund fortsatt ikke solgt. Dette bekrefter påstand om at boliger med tydelig opplyst tilstedeværelse av skjeppkre gjør boligen omtrent uomsettelig uten et betydelig prisavslag. Det vurderes at gjeldende bolig har fått redusert verdi som følge av skjeppkre på ca 25 % av kjøpesum. Dette tilsvarer ca kr 1,45 mill.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at rapporten ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjør noe varig verditap grunnet skjeppkre:

Etter sekretariatets vurdering er ikke den fremlagte verdivurderingen i denne saken tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Takstmannen har riktignok beregnet verditapet til kr 1,45 mill., som vil tilsvare om lag 25 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet. 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 skjeggkre som er igjen etter utførelse av rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til det samme. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at takstmannen har beregnet et svært høyt verditap, uten at dette i noen særlig grad er forankret i den konkrete boligen. Selv om bl.a. det lokale markedet i Stavanger er vurdert, fordrer et verditap som i prosent ligger betydelig over hva man i rettspraksis har eksempler på som sannsynliggjort verditap grunnet opplysninger om skjeggkre en særskilt begrunnelse. Nemnda er også i adskillig tvil om påstanden om at boligen er "*så og si uomsettelig uten et betydelig prisavslag*" medfører riktighet.

Kjøpers advokat har for øvrig i brev av 16.9.19 til nemnda anført at det er urimelig å kreve vurdering fra meglere om verditap grunnet skjeggkre fordi meglere i stadig mindre grad ønsker å uttale seg om dette. Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere om denne påstanden medfører riktighet, men viser til at nemndas saksbehandlinger er skriftlig og at man er henvist til å basere avgjørelsene på den dokumentasjon som partene fremlegger. Det er den part som fremmer et krav som må dokumentere dette, og betydningen av skjeggkre for en eiendoms verdi kan vanskelig vurderes av andre enn fagpersoner som nettopp driver med kjøp og salg av eiendom. Nemnda kan ikke uten tilstrekkelig dokumentasjon om et varig verditap for en bolig tilkjenne dette på mer eller mindre frirettslig grunnlag.

Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan etter dette ikke anses oppfylt, og det foreligger ingen 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).