

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-784

04.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – utleiebolig – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En andel av en tomannsbolig i Oslo oppført i 2014 ble solgt "som den er" for kr 10,2 mill., og overtatt av kjøper den 21.9.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet den 18.10.18. 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. Boligen hadde vært utleid i selgers eiertid, og selger avviste å ha fått beskjed fra leietaker om skjeggkre. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1,2 mill., samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en vertikaldelt halvpart av en tomannsbolig oppført i 2014.

I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde ikke selger bebodd boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.7.18, og overtatt av kjøper den 21.9.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøperne skjeggkre i boligen. Mycoteam ble engasjert, og fra deres rapport datert 4.1.19 hitsettes:

Nåværende eier overtok boligen 21. september 2018 og de flyttet inn 22. september. De observerte insekter dagen de overtok boligen.

Limfellebruken er tilnærmet i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 97 feller i forhold til vår anbefaling på 94 feller. Eksponeringstiden var ca. 30 døgn som anbefalt. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet i den kartlagte delen av boligen. Det er en del av underetasjen som ikke er kartlagt. Vi kan ikke uttale oss om forekomst av skjeggkre i denne delen av boligen.

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 154 skjeggkre på opptil 5 mm (86 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 24 skjeggkre på 5-10 mm (13 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det ett voksent individ 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 54 500 pluss mva.

Kjøper innhentet en vurdering fra eiendomsmegler W., hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Undertegnede er megler på det 21. året og har fungert som daglig leder i tillegg til dette siden 2001. Vi har omsatt flere tusen boliger i de siste 10 årene. Vi har nå vært borte i svært mange saker med skjeggkreproblematikk, senest i de siste uker, både i nye og eldre boliger. Det vi prøver å se på er hvordan en invasjonen av disse insektene vil kunne påvirke en forventet markedspris.

Tomannsboligen ble oppført i 2014 og har en vertikalt tilstøtende nabo vegg i vegg på alle tre plan. Videre har boligen 3 frie yttervegger. Boligen inneholder underetasje med hybel/utleiedel samt boder/vaskerom-teknisk rom. I 1. etg. er det soverom og bad mens 2. etg. inneholder kjøkken og stue. Prom er opplyst til 175, BRA til 188 og Bta til 207 kvm. Bygget er videre oppført i trekonstruksjon over 3 plan.

Skjeggkre er en av de nyeste artene av denne type insekter som det foreligger for lite kunnskap om, og som ble oppdaget her til lands så tidlige som 2004, men først tidlig allment kjent i 2013. Denne kan være vanskelig å fjerne helt, men det finnes en rekke tiltak for å begrense dette til et minimum som kan ansees som akseptabelt. Det er kjent at skjeggkre ikke overlever utendørs, men de kan lett kan spres via utettheter fra tilstøtende boliger. Det er hovedsakelig 3 måter å behandle/begrense dette insektet på. Utsettelse av limfeller med åte over en lengere periode, samt hyppig og systematisk støvsugning og rengjøring er første trinn. Benyttelse av gift er også en metode, men dette skal man være varsom med å benytte innendørs ref. Folkehelse inst. Det tredje og mest omfattende tiltaket er å systematisk tette alle gjennomføringer fra kanalkasser til ventilasjonsrør og rørføringer, til vannledninger/avløpsrør og elektriske kabler, dette er meget viktig.

Så hvordan vil dette påvirke markedsprisen?

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, både av nymfer og voksne individer. Det er konstatert at det er en aktiv populasjon, og her er det en meget stort overvekt av nymfer, som betyr at det er en aktiv og reproduserende populasjon. Normalt bør man beregne inntil 18 måneder for sanering av denne type individer. Det er opplyst om at det er sannsynlig at det har vært skjeggkre i boligen i inntil 2 år før dette ble bekreftet i september 2018. Det er med andre ord en stor etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette et vertikaldelt tomannsbolig. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands og det er kun "en side" mot nabo som kan "smitte" denne boligen. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Denne tomannsboligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 3. etasjer, noe som gir utfordrende og vanskelig forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m.

Vi er redd for at skjeggkre kommer til landet for å bli, og i all den tid skjeggkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at seksjonen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet. Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av skjeggkre saker som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14 % av salgssum er verdireduksjon som er gjengs. (Boligen) er etter vår erfaring, samt av skaderapporten fra Mycoteam relativt kraftig angrepet av skjeggkre med fangst i alle 3. etasjene. Det er fanget 179 individer på kun 30 døgn (som anslagsvis kun representer 3-5 % av den totale populasjonen), og dette er uten at hybelleiligheten er behandlet. Det er en stor overhengende sannsynlighet for at det er skjeggkre også her. Videre vil det fremstår som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Vi mener derav at vi beveger oss i det midtre sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 1 200 000 ved videresalg i dagens markedet. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

Det er også innhentet en vurdering fra eiendomsmegler J.:

Først og fremst vil jeg si at etter min mening er antydningen på nabohuset altfor høy slik markedet er i dag, og mtp. sammenlignbare objekter, volum m.v. Så det kan være anledning for at den ikke er solgt, i korrelasjon med skjeggkre etc. som naturlig nok gjør folk skeptiske.

Slik jeg ser det er det neppe tvil om at skjeeggkre har/kan ha en prisdempende effekt, spesielt for dyrere eiendommer. Samtidig vil jeg si at typen bolig, og område gjør at man mest sannsynlig ved å få informasjonen ved et potensielt salg vil kunne ha mer enn nok å velge i av sammenlignbare objekter til at det ville hatt en prisreduserende effekt for deres del. Det er vanskelig å finne nok salg med skjeeggkre (hvor dette er opplyst) og sammenlignbare objekter slik at det kan sies noe med særlig stor sikkerhet. Det kan således også være gjenstand for andre variasjoner mtp. Sluttpris. Dette bygger jeg på samtaler med andre meglere (men også der spriker oppfatningene) og samtaler først og fremst med selgere som har fått påvist skjeeggkre etter overtagelse. Det er liten, ingen tvil om at disse neppe ville kjøpt boligene i det hele tatt (gjelder flere), alternativt til en vesentlig lavere pris.

I kommentar til selskapet har selger bl.a. uttalt følgende:

Dette var helt ukjent for meg som selger. Jeg fikk opplyst av kjøper at han sannsynligvis hadde funnet skjeeggkre noen uker etter de hadde flyttet inn. Mener dette må ha vært omkring månedskifte oktober/november 2018. Har ikke hørt noe etter dette.

Jeg har selv ikke bebodd boligen (...). Den har vært utleid i en periode på noe under 3 år fram til desember 2017 og ubebodd fram til nåværende eier flyttet inn i september 2018. I denne perioden har jeg ikke sett ett eneste skjeeggkre i denne boligen.

Kjøper fremla en uttalelse fra selgers leietaker:

Hej. Ja jeg såg silverfisk. (...) (Selger) visste Dette. Men han er ikke god at ha med att göra. Vi hade flera saker med han. Det du kan kolla upp är om konstruktionen verkligen uppfyller tek 7. Vi hade höga elräkningar och hörde då att det hade varit en del genvägar under byggnationen.

Ifølge selskapet, hadde det vært en konflikt mellom selger og leietaker. Selger har bestridt å fått beskjed fra leietaker om skjeeggkre.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha kjent til problematikken da det ble oppdaget skjeeggkre kort tid etter overtakelsen, og kjøper viste til at dette også var bekreftet av leietakeren. Avviket utgjorde uansett en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 200 000, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. I alle tilfeller måtte saken avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert et verditap som en følge av skjeeggkre 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 skjeeggkre. Sekretariatet har kommet til at så ikke er tilfellet, og har i sin uttalelse bl.a. vist til følgende:

I denne saken er det et betydelig omfang skjeeggkre og forholdet ble oppdaget kort tid etter overtakelsen. Dette er momenter som isolert sett kan tale i favør at kunnskapsvilkåret er oppfylt. I denne saken har imidlertid boligen vært utleid. I tillegg har selger fastholdt i sin uttalelse til selskapet at han var ukjent med skjeeggkre. Sett i lys av at vår vurdering utelukkende begår i de skriftlige dokumenter som er fremlagt for oss, kan vi ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selgers tilbakemelding i saken er uriktig.

I etterkant av sekretariatets uttalelse har kjøper fremlagt opplysninger om at selgers leietaker kan bekrefte at selger var kjent med at leiligheten hadde skjeeggkre. Selskapet har på sin side imøtegått dette og vist til at leietakeren lå i konflikt med selger. Påstanden om selgers kunnskap er derfor en

ren hevnaksjon. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er det er vanskelig å foreta noen troverdighetsvurdering ut fra sakens dokumenter. Samlet sett finner nemnda derfor å kunne tiltre sekretariatets konklusjon. Også nemnda legger avgjørende vekt på at selger selv ikke har bebodd eiendommen. Det er etter dette ikke klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger har holdt tilbake opplysninger om skjeggkre, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tiltrer sekretariatets rettslige utgangspunkt og vurdering av at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Når det gjelder det kvantitative elementet har sekretariatet uttalt følgende:

Etter sekretariatets vurdering er ikke de fremlagte verdivurderingene i denne saken tilstrekkelige til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Eiendomsmeglerne har gitt uttrykk for at forholdet kan ha betydning for markedsverdien, og eiendomsmegler W. har riktignok beregnet tapet til kr 1 200 000, som vil tilsvare ca. 12 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet. Det er uklart om eiendomsmegler W. har vært på befaring av boligen. Sekretariatet kan ikke se at vurderingen berører boligens egenart, hvor ofte det er boliger av denne karakteren til salgs i dette området, om eiendomsmegleren 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 alle 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.

Slik saken er dokumentert er dermed vår vurdering at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Etter en konkret vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon. Utbedringskostnadene overstiger i seg selv ikke den terskelen Høyesterett i praksis har oppstilt for vesentlighetskravet. Når det gjelder spørsmålet om det er sannsynliggjort et varig verditap grunnet skjeggkre (restlyte), kan nemnda ikke se at meglernes i tilstrekkelig grad har begrunnet et så stort beløp som kr 1 200 000, dvs. 12 % av kjøpesummen. I meglervurderingen er det lagt til grunn en "*gjengs*" verdireduksjon på "*8-14 % av salgssum*" i saker "*som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom*". Nemnda er for sin del usikker på hvor treffende en slik oppsummering av rettspraksis er per i dag, men vil uansett påpeke at et varig verditap ved en bolig grunnet skadedyr må beregnes med utgangspunkt i den konkrete boligen. I denne sammenhengen kan nemnda ikke se at meglernes i noen særlig grad har vurdert de lokale forhold, boligens egenart og hvorvidt tilsvarende boliger i nærområde har blitt solgt med eller uten skjeggkre. Betydningen av en ev. sanering er også i mindre grad knyttet opp mot det konkrete beløpet på kr 1 200 000. Samlet sett finner nemnda at det derfor ikke er sannsynliggjort et varig verditap for denne boligen grunnet skjeggkre som sammen med utbedringskostnadene innebærer at det kvantitative elementet er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).