

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-796

4.11.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En 3-roms leilighet fra 2005 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill., og overtatt av kjøper den 30.10.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper kre i boligen. Fagkyndige ble engasjert og det ble konstatert skjeggkre som hadde hatt tilhold i boligen i selgers eiertid. Det ble innhentet en verdivurdering som tilsa at forholdet medførte en verdiforringelse. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at det forelå en vesentlig mangel, og krevde prisavslag tilsvarende verdiforringelsen. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger var ukjent med forholdet, og at det uansett ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 250 000.

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 3-roms leilighet oppført i 2005.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden byggeåret, og bebodd denne siste 12 måneder før salget. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. "skjeggkre" hadde selger svart "nei". Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger i salgsoppgaven av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 350 000 ved kjøpekontrakt datert 14.9.18, og overtatt av kjøper den 30.10.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og kjøper fremsatte den 10.12.18 reklamasjon overfor selskapet.

Kjøper engasjerte firma C., som i rapporter datert 17.12.18 og 31.5.19 bl.a. uttalte:

Allerede første tiden ble beboer plaget av insektene og satte i gang tiltak på egen hånd med insektsfeller. Insektsfeller ble hentet inn 14.12.18 ved C. sin befaring og er presentert i tabell under. Basert på spredning og skjeggkres biologi, kan det antas at det har vært aktivitet av skjeggkre over ett lengre tidsrom.

Pris for beskrevne bekjempelsestiltak i besiktiget leilighet anslås til kr 39 000 pluss 25 % mva. Pris dekker ikke tiltak som tetting av sprekker og renhold.

(...)

Følgende bekjempelsestiltak har blitt utført:

14.01.19: Sprøytebehandling mot skjeggkre med langtidsvirkende insektmiddel.

04.02.19: Utplassering av limfeller i alle rom.

20.02.19: Hentet limfeller. Analyse. Utlegging av Advion åte.

14.03.19: Utlegging av Advion åte.

02.05.19: Utlegging av Advion åte.

Beboer har i perioden fra 14.03 -02.05 observert ca 20 levende og ca 50 døde. Beboer opplyser at hun fortsatt observerer Skjeggkre i leiligheten etter siste behandling.

Kjøper engasjerte deretter takstmann K., som i rapport datert 21.1.19 uttalte:

Når eier flyttet inn ble det oppdaget Skjeggkre samme dag/natt og ble oppdaget først på badet og så i resten av leiligheten. Det er etter overtagelse oppdaget att også en annen nabo har Skjeggkre. Det er fanget hundrevis av Skjeggkre i feller. Det var ikke opplyst om Skjeggkre før kjøp. Det er blitt brukt limfeller og limtape. Deretter er leiligheten blitt giftsprøytet. Det pågår bekjempelse og ytterligere bekjempelse vil fortsette.

Det er sannsynlig at flere unnlater å legge inn bud hvis det opplyses om insektproblemer da det er et usikkerhetsmoment og uoversiktlig framtidig problem. Skjeggkre formerer seg fort, er vanskelig å bli kvitt da det er "lite effektiv" behandling med gass eller lignende (effektivt for å få ned bestanden men ikke total bekjempelse). Oppholdssted bør lokaliseres hvor de ligger egg og gradvis fanges (limfeller). Det er fare for å videreføre til naboer og lignende. For å bli kvitt Skjeggkre bør skadedyrfirma leies inn slik som det er gjort her. Det kan bli tidkrevende og dyrt. Skjeggkre medfører ikke noen direkte helsefare, men kan oppleves som psykisk terror når det kravler og kryper rundt i huset. Informasjon vedr Skjeggkre i boligen før salg ville ført til manglende budgivere og budgivere som hadde hensyntatt kostnader for å holde lav bestand samt bakdelen det er å bo i en bolig med Skjeggkre generelt. Omløpshastigheten vil nok og tatt lengre tid enn vanlig.

Sum nedsatt markedsverdi pga. Skjeggkre: kr 250 000

(Prisantydning og kjøp-sum: kr 2 400 000 og solgt for kr 2 350 000 (20 dagers omløpshastighet)

Markedsverdi ved opplyst Skjeggkre i forkant av salg ("høy" bestand) er satt til kr 2 100 000.

Snitt for området iht. eiendomsverdi/siste salg i nærområdet (satt til medium standard): kr 2 360 000.)

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at skjeggkre-bestanden hadde vært til stede i selgers eiertid, og at han dermed måtte ha vært kjent med forholdet. Antatt verditap sammenholdt med usikkerheten vedrørende utbedringsutsikter tilsa uansett at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 250 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med problematikken, og at det ikke var dokumentert et verditap som skulle tilsi at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

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 skjeggkre, 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 grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at så ikke er tilfellet, og i sin begrunnelse vist til følgende:

I denne saken oppdaget kjøper skjeggkre 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. Omfanget av skjeppkre i denne saken er moderat, men likevel en godt etablert populasjon. 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. Selger har i kommentar til selskapet opplyst at han 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 boligen, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det er påfallende at selger ikke kjente til forholdet når skjeppkre ble oppdaget så raskt etter overtakelsen. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og på bakgrunn av dokumentene i saken anses kunnskapskravet ikke oppfylt. Nemnda legger på dette punktet bl.a. særlig vekt på at det dokumenterte omfanget av skjeppkre er relativt moderat. Sekretariatets vurdering og konklusjon tiltres, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen har sekretariatet uttalt følgende:

Etter sekretariatets vurdering er ikke den fremlagte verddivurderingen i denne saken tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Takstmannen har riktignok beregnet verditapet til kr 250 000, som vil tilsvare om lag 10 % 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 skjeppkre 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.

Nemnda er enig i dette. Den fremlagte meglervurderingen er for knapp og generell til at et varig verditap grunnet skjeppkre kan anses sannsynliggjort. Det vises i denne sammenheng bl.a. til FinKN-2019-528. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan ikke oppveie dette, og samlet sett finner nemnda 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), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).