

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-797

4.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

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

En enebolig i Ålesund oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.9.18, og overtatt av kjøper den 1.11.18. I tiden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse ble kjøper informert om at selger hadde oppdaget skjeggkre i boligen i forbindelse med flyttingen. Det ble satt i gang kartlegging av selger, og det ble fastslått en "*godt etablert, reproduserende populasjon i Fase 3*" i rapport datert 7.11.18. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til problemet før salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel på bakgrunn av at skjeggkre utgjorde et verdiminus. Selskapet avslo kravet, og anførte bl.a. avvisning av saken, og at det ikke kunne vurderes noe verdiminus før evt. etter sanering av boligen. Nemndas flertall kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på til sammen kr 733 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Ålesund oppført i 1980.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet som en stor og meget attraktivt beliggende enebolig, med svært gode sol- og utsiktsforhold. De ulike bygningsdelene ble gitt TG 1-2 og ble oppgitt i hovedsak å være fra byggeåret.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger at de hadde bodd i boligen siden byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.9.18.

I perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse skal kjøper ha blitt informert av selger om at det var oppdaget skjeggkre i boligen.

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.11.18, med følgende forbehold:

Kjøper tar forbehold om verdireduksjon som følge av den oppståtte mangelen iht. avhl. bestemmelser.

Det ble innhentet rapport fra skadedyrfirma N. datert 7.11.18:

Resultatet av kartlegging og registrering til Anticimex viser at det ble fanget totalt 92 skjeggkre (51 stk 0-5 mm, 24 stk 5-9 mm, 17 stk over 9 mm) i 44 limfeller i løpet av perioden 11.10.18 - 29.10.18, fordelt på 18 rom. Fangsten er fordelt på 12 rom, altså 6 rom uten fangst.

Basert på tellelistene er det helt klart at det dreier seg om en godt etablert, reproduserende populasjon i Fase 3.

Skjeggkre i en bolig vil medføre til en verdiforringelse.

(...)

Da ikke bekjempelse vil utrydde bestanden av skjeggkre på nåværende tidspunkt, så vil det være nødvendig å gjennomføre løpende tiltak i fremtiden (etterbehandling/oppfølging) for å holde bestanden nede på et akseptabelt nivå. Her finnes det flere metoder, skjeggkre limteip, limfeller med lokkemiddel, eller i kombinasjon med utlegg av forgiftet åte. Alternativt overflatebehandling, estimert til 2 ganger pr. år. Noen av tiltakene kan kun utføres av profesjonelle skadedyrbekjempere.

Skjeggkre er forholdsvis nytt i Norge (første gang registrert i 2013) og det pågår fortsatt mye forskning, også på bekjempelsesmetoder og produkter. Vi vet at det vil ta flere år å utvikle, godkjenne og få på markedet nye produkter (insektmidler/gift).

Når man legger alt dette til grunn, vil vi kunne si at en etterbehandling/oppfølging vil vare i 2-5 år.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler W. fra Oslo, som skrev følgende i e-post av 5.12.18:

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 skjeggkre problematikk, senest i de siste uker, både i nye og eldre boliger.

(...)

Boligen er en frittstående enebolig. P-rom er opplyst til 210 kvm og BRA til 266 kvm. Boligen er oppført i 1980 og er ikke vesentlig oppusset eller oppgradert etter dette. Bygget er videre oppført i trekonstruksjon over 2 plan med 1. og 2. etg.

(...)

Det er med andre ord en normalt etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette en frittstående enebolig. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands og derav er det ingen fare for å bli "smittet" fra utsiden. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Denne eneboligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 2. etasjer, noe som gir utfordrende og vanskelig forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. Det er svært viktig og vesentlig at boligen tettes etter alle kunstens regler for å minimere skadeomfanget. I skaderapporter for denne typer bygninger, leser vi at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Hele poenget med å utføre dette tettingsprosessen i en enebolig, er å hindre at krypene skuler seg inne i konstruksjonen. Jo færre steder å gjemme seg jo bedre forutsetninger har man for å fange og minimere omfanget av skjeggkre i størst mulig grad.

Vi er redd for at skjeggkre er 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 boligen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet. Selv om det i det siste, (desember 2018), har versert saker i media om boliger som er solgt til- og over prisantydning hvor informasjon om skjeggkre er gitt i forkant, er det fremdeles ikke slik at dette er gjengs. Ved salg av to identiske boliger vil fremdeles 10 av 10 velge den boligen uten skjeggkre gitt all andre forholde like.

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 relativt tungt angrepet av skjeggkre, med spredning til begge etasjer. (...) Videre vil det fremstå 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 kr 650 000 ved videresalg i dagens markedet, også om det hadde vært utført former for sanering og tetting.

Selger ga følgende forklaring i e-poster av 14.11.18 og 6.12.18:

Ja, vi ble klar over forholdet i begynnelsen av oktober under flytteprosessen. Anticimex bekrefter at vår innleverte prøve var kre og vi avtalte at Anticimex skulle legge ut feller/detektorer 11. oktober.

Kjøper kom på besøk 10. oktober sammen med elektriker og rørlegger for å studere endringsarbeider (dette var 2. besøket etter at budrunden var avsluttet). Kjøper ble da muntlig orientert om funn av kre og at detectorer skulle settes ut for å "stå" i ca 3 uker.

(...)

Vi må bare beklage, men før begynnelsen av oktober visste vi ikke hva insektet skjeggkre var for noe. Vi reagerte heller ikke på "unormal" insektaktivitet før i begynnelsen av oktober. Vi fanget da noen eksemplarer og fikk en person i Anticimex i Ålesund til å bestemme insektstypen. Vi antar at rydde/flytteprosessen "forstyrret" insektene slik at de ble mer synlige. Vi gjorde avtale med Anticimex om å starte behandlingen som i første omgang besto i å sette ut feller/detectorer som skulle stå i ca 3 uker. Samtidig ba Anticimex oss sjekke vårt forsikringsselskap om dekning av utgifter til behandlingen.

Kjøper fremla videre en verdivurdering fra eiendomsmegler O. fra Ålesund. I e-post av 19.6.19 skrev han blant annet følgende:

Ettersom det er et nyere fenomen i våre områder så har jeg bare 1 tilfelle som kan vise konkret hva det utgjorde prismessig, dette er (adresse annen bolig X). Dette er en del av en 4 mannsbolig i et område hvor det har vært mange salg av identiske leiligheter i løpet av kort tid, det er begrenset forskjell i standard ettersom det er bygget for 5-6 år siden, og jeg ANTAR at det er et problem i samtlige seksjoner siden det er 4 mannsboliger som er bygget i reisverk. Så vidt jeg vet så er det av de 7 omsetningene som jeg refererer til bare opplyst om skjeggkre i 1 av salgene, resten har ikke opplyst om dette.

Salgsprisen på leiligheten med skjeggkre ble kr 2 650 000

Snittet på resten ble kr 2 762 000

Altså en differanse på kr 112 000

Dette utgjør en prosentvis differanse på litt over 4 %. Dette er som nevnt beregnet på en firemannsbolig og ikke en enebolig. Kjøpergruppen som kjøper en enebolig i prisklassen kr 6 000 000 og høyere i Ålesund er nok mere kritisk, og har høyere forventninger til produktet som de kjøper. Så jeg vil si at i den aktuelle saken i (boligens adresse) som jeg har vært ute å befart vil differansen mellom en bolig med og uten Skjeggkre utgjøre mellom 5-6 %. Altså kr 305 000 og kr 366 000

Selv opplevde jeg som megler at det var betydelig frafall av interessenter i salgsprosessen av (adresse annen bolig X) som følge av at det var opplyst om skjeggkre. Kjøperen av leiligheten hadde vært i kontakt med skadedyrbekjempelse før kjøp og fått tilbakemeldinger om at det kunne bekjempes, noe de valgte å ha sin lit til. At de hadde fått dette opplyst TROR jeg at var helt avgjørende for at de både valgte å kjøpe leiligheten og at de var villige til å legge inn et bud på denne størrelsen.

Kjøper anførte i hovedsak at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var dokumentert at det var skjeggkre i boligen i selgers eiertid og det forelå ingen rimelig grunn til at selger skulle ha vært ukjent med problemet forut for avtaleinngåelsen. Det ble fanget et stort antall skjeggkre og kreene ble oppdaget før overtakelse. Skjeggkreene gjorde også at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for bekjempelse og verditap på kr 733 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at saken måtte avvises fordi den ikke var egnet for skriftlig behandling. Uansett utgjorde ikke forholdet noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger kjente ikke til at det var skjeggkre i boligen i deres eiertid, og det var i alle tilfeller ikke sannsynliggjort noe verditap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og la til grunn at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til skjeggkre før salget jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre under noe tvil til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort et verditap på boligen som følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og i den forbindelse fremlagt en ny uttalelse fra megler. O. datert 20.9.19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjeggkre. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at så ikke er tilfellet, og i sin begrunnelse vist til følgende:

I denne saken oppdaget selger skjeggkre i tidspunktet mellom avtaleinngåelse og overtakelse. 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 i denne saken fremstår heller ikke å være så stort at selger må ha oppdaget skjeggkreene tidligere.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det er påfallende at selger ikke kjente til forholdet når skjeggkre ble oppdaget så raskt etter overtakelsen. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og på bakgrunn av dokumentene i saken anses kunnskapskravet ikke oppfylt. 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. Nemnda anser det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret oppfylt i lys av det betydelige omfanget skjeggkre det er tale om i saken. Om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen har sekretariatet uttalt følgende:

I denne saken er det fremlagt to verdivurderinger. Eiendomsmegler W. beregnet at forholdet ville medføre et verditap på kr 650 000, som vil tilsvare ca. 10,66 % av kjøpesummen. W. hadde derimot ikke vært på befaring og deler av vurderingen fremstår lite konkret. Vi kan heller ikke se at vurderingen i særlig grad berører boligens egenart eller markedet i det aktuelle området.

Eiendomsmegler O. beregnet verditapet til et sted mellom kr 305 000 og kr 366 000, som vil tilsvare 5-6 % av kjøpesummen. O. har besiktiget eiendommen og gir uttrykk for å kjenne til det aktuelle markedet. Han trekker også frem et relevant eksempel fra nærområdet. På den annen side berører vurderingen i liten grad boligens egenart, at det dreier seg om en stor enebolig med attraktiv beliggenhet, fin utsikt og gode solforhold.

Etter sekretariatets vurdering er heller ikke det konkrete eksempelet i særlig grad egnet til å sannsynliggjøre et verdiminus ved akkurat denne boligen. 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).

I rapporten fra skadedyrfirma N. er det også skrevet at forekomst av skjeggkre vil medføre en verdiforringelse, men vi kan ikke se at den uttalelsen kan tillegges særlig vekt.

Slik saken er presentert for sekretariatet, er det også uklart om kjøper faktisk vil bli påført noen utgifter til bekjempelse.

Under noe tvil har vi derfor kommet til at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at forholdet medfører et verdiavvik over den terskelen Høyesterett har oppstilt. Vi kan derfor ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

I etterkant av sekretariatets uttalelse har kjøper innhentet supplerende merknad fra megler O.:

Hei, vedr. denne saken så vil ikke boligens egenart utgjøre noe stort avvik fra det som jeg har skrevet tidligere. Boligen er ikke så unik tatt område og nabolag i betraktning. Området er attraktivt og det er et godt utvalg av tilsvarende boliger med tilsvarende kvaliteter. Så eneboligens egenart vil ikke ha stor betydning på verdireduksjonen. Når det kommer til tiltakene som er utført så vil det heller ikke ha spesielt stor betydning. Det som er det som har mest betydning er nok om det er gitt opplysninger om skjeggkre på et tidligere tidspunkt eller ikke. Dette er vesentlig for om man ønsker å legge inn bud på en bolig med skjeggkre eller ikke. Folk flest har ikke inngående kunnskap til problemstillingen og tar derfor et valg først og fremst basert på om de ønsker å by på en bolig med skjeggkre eller ikke.

Nemnda er enig med sekretariatet i at megler W.s uttalelse er for generell til at det kan tillegges avgjørende vekt i spørsmålet om det foreligger et varig verditap grunnet skjeggkre i boligen. Tilsvarende gjelder uttalelsen om varig verditap inntatt i rapporten fra skadedyrfirma N.

En samlet nemnd er videre enig i at megler O.s to vurderinger i større grad er egnet til å belyse spørsmålet om et varig verditap. Megler O. er lokalkjent, har befart eiendommen, og har konkretisert erfaring med salg av eiendom med og uten skjeggkre. Nemnda har også merket seg at O.s anslag (kr 305 000 - 366 000) er relativt nøkternt sammenlignet med megler W.s estimat.

Nemnda har delt seg i et flertall og i et mindretall i spørsmålet om det kvantitative elementet kan anses oppfylt i saken.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Klefstad og Sørli – bemerker:

Flertallet har etter en konkret vurdering kommet til at det kvantitative elementet er oppfylt. Det foreligger totalt fire separate uttalelser om varig verditap grunnet skjeggkre for den aktuelle boligen, hvorav to tilhører en lokalkjent megler – megler O. har på en balansert, konkret og grundig måte redegjort for den verdimeslige betydningen av å måtte selge den aktuelle boligen med skjeggkre. I den supplerende uttalelsen har han kommentert de forhold sekretariatet tok opp i sin uttalelse, herunder på en god måte besvart spørsmål om boligens egenart og betydningen av sanering akkurat i dette tilfellet. Flertallet mener hans sammenligningsgrunnlag – en firemannsbolig i Ålesund som ble solgt med skjeggkre – også er tilstrekkelig. Det samlede opplysningsbildet i saken tilsier etter flertallets syn at kjøper har dokumentert et varig verditap grunnet skjeggkre på kr 305 000, i tråd med megler O.s laveste anslag. Dette utgjør omkring 5 % av kjøpesummen, og dermed over den terskel Høyesterett har oppstilt i rettspraksis. Flertallet finner derfor at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

I tråd med flertallets syn skal det utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12.

I klagen er det krevd kr 83 000 i utgifter til sanering av skjeggkre, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er opplyst at en annen forsikring dekker dette forholdet, men kun 80 % av kostnaden. I oversikten fra skadedyrfirma N., som kjøper viser til, er det angitt flere alternative tiltak og ulike estimater. Som utgangspunkt er det kun påløpte utbedringskostnader for kjøper som kan kreves dekket som prisavslag. Det er uklart hva dette beløpet er. Videre har nemnda i sin praksis lagt til grunn at det ikke er grunnlag for å tilkjenne kostnader til bekjempelse i flere år fremover – kun påregnelige utgifter i nær fremtid er aktuelt som prisavslag. Flertallet finner derfor at utbedringskostnadene må fastsettes betydelig lavere enn det beløp som er angitt i klagen, og setter disse skjønnsmessig til kr 20 000.

Det er videre krevd prisavslag for varig verdiavvik grunnet skjeggkre, jf. avhl. § 4-12. Kravet er angitt til kr 650 000. En enstemmig nemnd sluttet seg til følgende utgangspunkt for denne vurderingen i FinKN-2018-693:

At kjøper kan kreve dekket et restlyte i tillegg til utbedringskostnadene kommer klart frem av Rt. 1998 s. 1510 (ekte hussopp) og LB-2012-73859 (pelsbille), men også nemnda har foretatt en slik utmåling i bl.a. FinKN-2016-050 (veggdyr/pelsbiller), FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528 (begge gjaldt ekte hussopp), og FinKN-2017-502 (stokkmaur).

Det gjenstående spørsmålet er dermed om det foreligger et kjøpelyte på eiendommen selv etter at tiltak for å bekjempe skadedyrene er gjennomført, og i så tilfelle hvor stort verditap som er sannsynliggjort. Som nevnt, fremstår det som ubestridt at det per i dag ikke foreligger noen utbedringsmetode som kan fjerne skjeggkre i sin helhet.

I nevnte sak ble det dessuten eksplisitt gitt tilslutning til at det uansett må foretas en konkret og skjønnsmessig vurdering etter avhl. § 4-12 selv om det er fremlagt "*få sikre holdepunkter i vurderingen*" av verditapet.

Med utgangspunkt i dette finner flertallet at megler O.s nedre anslag på kr 305 000 er å anse som godtgjort som varig verditap, og legger dette til grunn. Slik saken er opplyst, kan flertallet ikke se at de anslag megler W. eller skadedyrfirma N. har på dette punktet kan begrunne noe høyere beløp. Flertallet viser på dette punktet til momentene angitt i drøftelsen av det kvantitative elementet i mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Samlet prisavslag blir etter dette kr 325 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet 6.2.19.

Mindretallet – bestående av Hødnebø og Bones – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det kvantitative elementet ikke kan anses oppfylt og at det derfor heller ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet viser til at fremlagte meglervurderinger ikke i tilstrekkelig grad kan anses egnet til å godtgjøre et eventuelt verdiminus utover skisserte utbedringskostnader i anledning konkret omtvistet enebolig, og tiltrer for sin del i hovedsak sekretariatets vurdering.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

