

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-798

4.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – utmåling – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Nannestad kommune oppført i 2014 ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. og overtatt av kjøper den 27.4.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Naboen forklarte at selger hadde bekreftet å sett "sølvkre eller hva det heter" i boligen, og at selger også hadde publisert en melding på Facebook om dette. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte bl.a. at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skjeggkre. Selskapet avslo kjøpers krav og anførte at bl.a. at saken måtte avvises, og at det uansett ikke var sannsynliggjort et verdiminus som en følge av skjeggkre. Nemnda kom til at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 715 250, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på 180 m² i Nannestad kommune oppført i 2014. I prospektet ble boligen beskrevet som en herskapelig enebolig med høy standard, stort basseng, usjenert beliggenhet og gode solforhold. Boligen var i sin helhet gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger at de hadde bodd i boligen siden 2014. Selger hadde svart "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.1.18, og overtatt av kjøper den 27.4.18.

Kjøper oppdaget kre på badet i mai 2018, og reklamerte til selskapet den 28.8.18.

Kjøper kontaktet Mycoteam for å gjennomføre en kartlegging. I rapport 14.11.18 skrev Mycoteam blant annet:

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger (...) Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 97 % nymfer og 3 % voksne individer. Det er funnet 78 skjeggkre på opptil 5 mm (51 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 71 skjeggkre på 5-10 mm (46 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det 4 voksne individer med en alder over 1,5 år (3 %).

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.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 24, mens den for hovedetasjen var Fi er lik 36 og Fi er lik 10 i 2. etasje. Dette viser at skjeggkreene hovedsakelig holder til i hovedetasjen.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler W. I e-post 22.11.18 skrev han blant annet 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 skjeggkre problematikk, 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.

Det er mottatt god dokumentasjon i form av salgsoppgave med tilstandsrapport, kjøpekontrakt, overtagelsesprotokoll og rapport fra Mycoteam. Boligen er en enebolig uten tilstøtende naboer og med fire frie yttervegger. P-rom er opplyst til 180 kvm., BRA til 184 kvm. Bygget ble satt opp i 2014 og er videre oppført i trekonstruksjon over 2 plan med hovedetasje på bakkeplan samt 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. (...) 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. (...)

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 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 videre salg 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. Det er det fanget 153 individer over en gitt periode på 28 døgn, som anslagsvis kun representer 3-5 % av den totale populasjonen. 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 følgende i dagens markedet:

- Verdiminus for boligen ved salg dersom man ikke får sanert ut skjeggkre kr 700.000

- Verdiminus dersom man får sanert ut skjeggkre og må selge med en opplysning i egenerklæringsskjemaet om at det "Tidligere har vært skjeggkre, sanert ut ved skadedyrbekjemper kr 300 000

Kjøper har også fremlagt følgende uttalelse fra en nabo:

Jeg (nabo) bekrefter å ha mottatt skriftlig melding per tlf. fra (selger) den 19/12-2017. Han skriver at han og hans kone, (..), har sett "sølvkre eller hva det heter" i sin bolig noen måneder tidligere.

Denne meldinga ble sendt til meg privat samme dag jeg hadde et innlegg på vår felles (Facebook-gruppe) "L. Huseierforening" angående sølvkre/skjeggkre i egen bolig. Vi ville undersøke om det var andre på L. som også hadde dette problemet. (Selgers kone) svarte bekreftende at "jo, dette hadde de også sett i sin bolig". Innlegget ble slettet og jeg mottok da den private meldinga fra hennes mann.

I den aktuelle meldingen fra selger til naboen den 19.12.17 fremgikk:

Hei, vi har å sett sølvkre eller hva det heter men det var noen måneder siden.

Selger har bestridt kjennskap til skjeggkre eller sølvkre, og forklart at meldingen var sendt på bakgrunn av en misforståelse, og at det hadde vist seg at det var en annen type insekt de hadde observert.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var avdekket et stort omfang skjeggkre og det fremsto som helt usannsynlig at selger ikke kjente til dette, noe som også var bekreftet i meldingen til naboen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verdiminus på kr 700 000 og kostnader til utredning på kr 15 250, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken måtte avvises. Subsidiært har selskapet anført at det ikke var sannsynliggjort noe verdiminus.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel hvis selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Finansklagenemnda Eierskifte har lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" for å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. FinKN-2017-773. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og nemnda må dermed vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Hvis selger var kjent med at det var skjevgkre i boligen, skulle dette vært opplyst i forbindelse med salget.

Spørsmålet blir dermed om det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjevgkre i boligen. 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. Nemnda finner etter en konkret vurdering at tilsvarende gjør seg gjeldende i denne saken. Det er opplyst at kjøper overtok boligen 27.4.18 og oppdaget skjevgkre allerede i mai 2018. I Mycoteams kartleggingsrapport 14.11.18 fremgikk følgende:

Analysene har vist at det var 97 % nymfer og 3 % voksne individer. Det er funnet 78 skjevgkre på opptil 5 mm (51 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 71 skjevgkre på 5-10 mm (46 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det 4 voksne individer med en alder over 1,5 år (3 %).

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjevgkre 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 skjevgkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjevgkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjevgkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 - 2 år.

Nemnda viser videre til at spørsmålet om sølvkre/skjevgkre var tema i Facebook-gruppen "*L. huseierforening*", hvor selger skal ha vært medlem. Det er fremlagt en privat melding som angivelig viser at selger uttaler at de har sett "*sølvkre eller hva det nå heter*", samt en erklæring fra naboen som fikk denne meldingen. I tillegg til denne meldingen inneholder erklæringen opplysninger om at selger også først postet et innlegg på Facebook der det ble bekreftet at man hadde sette dette. Innlegget skal senere ha blitt slettet.

Selger har i ettertid bestridt at det var sølvkre eller skjevgkre man hadde sett, men et helt annet type dyr. Nemnda viser til at man har skriftlig saksbehandling, og derfor i begrenset grad kan gå inn i noen troverdighetsvurderinger. Tilsvarende har nemnda i sin praksis utvist en viss varsomhet med å tillegge uttalelser i ettertid fra naboer etc. avgjørende vekt. Det må uansett foretas en helt konkret vurdering av det samlede opplysningsbildet. Slik denne saken er opplyst, har nemnda kommet til at kunnskapskravet er oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, er det fremsatt krav om kr 68 111 i saneringskostnader og kr 15 250 i utredningsutgifter. Beløpene legges til grunn og tilkjennes etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Det er i tillegg fremsatt krav om dekning av varig verditap på boligen grunnet skjevgkre, jf. avhl. § 4-12 andre, jf. første ledd. Kravet er angitt til kr 700 000 og basert på en uttalelse fra eiendomsmegler W. Megler W. har i sin erklæring 22.11.18 bl.a. vist til følgende:

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av skjevgkre 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 skjevgkre, med spredning til begge etasjer. Det er det fanget 153 individer over en gitt periode på 28 døgn, som anslagsvis kun representerer 3-5 % av den totale populasjonen. 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 følgende i dagens markedet:

- Verdiminus for boligen ved salg dersom man ikke får sanert ut skjevgkre kr 700 000

- Verdiminus dersom man får sanert ut skjevgkre og må selge med en opplysning i egenerklæringsskjemaet om at det "Tidligere har vært skjevgkre, sanert ut ved skadedyrbekjemper" kr 300 000

En samlet nemnd legger til grunn til at det er sistnevnte alternativ som er mest aktuelt – dvs. meglerens vurdering der sanering er hensyntatt. En samlet nemnd finner likevel at meglers vurdering er for knapp og generell til at et varig verditap på kr 300 000 kan anses godtgjort.

I spørsmålet om det overhodet må anses godtgjort noe varig verditap for boligen grunnet skjevgkre har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

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

Flertallet anser et visst varig verditap godtgjort. Selv om beløpet på kr 300 000 ikke kan legges til grunn, mener flertallet det er tilstrekkelig dokumentert at en opplysning om skjevgkre i boligen i det minste vil medføre *noe* verditap for selger av varig karakter. Flertallet mener det ikke er grunnlag for å sette dette til null selv om et eksakt beløp kan være vanskelig å fastslå. Flertallet viser her bl.a. til FinKN-2016-227 (ekte hussopp) der varig verditap (restlyte) ble fastsatt helt skjønnsmessig:

Flertallet nevner også den betydning soppangrepet får hvis eiendommen skal selges videre. Selv om det foretas en tilfredsstillende sanering, vil opplysningen om at det har vært ekte hussopp i bygningen, være et forhold selgeren plikter å opplyse om ved videresalg – i hvert fall om det skjer etter noen få år. Flertallet viser her til LB-2010-79409, der en slik oppfatning av opplysningsplikten er lagt til grunn i et tilfelle der eiendommen ble videresolgt etter to år. Det sier seg selv at en opplysning om tidligere angrep av ekte hussopp, utgjør et kjøpelyte på en eiendom som legges ut for salg.

(...)

Etter flertallets oppfatning må prisavslaget for det kjøpelyte hussoppangrepet utgjør, fastsettes forholdsmessig. Kostnadene til sanering – kr 62 500 – er ett element i den skjønnsmessige utmåling, og flertallet finner at det samlede prisavslag kan settes til kr 150 000 inkludert rente.

Tilsvarende utgangspunkt ble enstemmig lagt til grunn i FinKN-2016-528 (ekte hussopp).

Flertallet viser videre til at en enstemmig nemnd sluttet seg til følgende utgangspunkt i FinKN-2018-693 (skjevgkre):

Sekretariatet er av den oppfatning at det må anses som "godtgjort" at verditapet klart overstiger utbedringskostnadene, slik at lovens hovedregel om et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd må legges til grunn. 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.

Flertallet finner etter dette at det varige verditapet grunnet skjeggkre skjønnsmessig kan settes til kr 150 000. I tråd med flertallets syn blir samlet prisavslag kr 233 361, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet.

Mindretallet – bestående av Hødnebø og Bones – bemerker:

Mindretallet anser det ikke godtgjort noe varig verditap utover kostnaden til skisserte utbedringskostnader. Mindretallet viser til at det utelukkende er fremlagt en vag og generell verdivurdering fra en megler i Oslo uten konkret kunnskap om boligmarkedet i Nannestad, og at en slik verdivurdering således bør tillegges begrenset bevismessig vekt. Uten andre holdepunkter finner mindretallet det da vanskelig, jf. særlig kravet til kvalifisert sannsynlighetsovervekt som ligger i "godtgjort", å kunne konkludere med et skjønnsmessig verdiminus utover skisserte utbedringskostnader. Mindretallet viser for sin del også til Rt. 2010 s. 1395, hvor det av Høyesterett nettopp framholdes at det *"vanskelig (kan) tenkes tilfeller hvor det utelukkende på grunnlag av fremlagte takster, som ofte kan sprike betydelig, vil være "godtgjort" at verdireduksjonen overstiger kostnadene ved utbedring"*.

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 Sørлие (forbrukerrepresentant).

