

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-876

13.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – reklamasjonsfristen utgangspunkt – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-19

En bolig i Bergen fra i 2007 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper 16.3.18. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen insekter. I juni 2018 ble kjøper kjent med at dette kunne være skjeggkre, og reklamerte til selskapet den 10.7.18. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgerens side, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 499 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet oppført i 2007.

Ifølge prospektet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 505 000 ved kjøpekontrakt datert 22.2.18, og overtatt av kjøper den 16.3.18.

Kjøper reklamerte til selskapet over skjeggkre den 10.7.18.

I rapport fra N. skadedyrkontroll datert 1.11.18 ble det angitt følgende tidsforløp:

Tidslinje i saken

13.03.2018

Overtakelse

Mars/April 2018

Oppdaget levende og døde insekter de trodde var sølvkre.

Starten av juni 2018

En skadedyrtekniker (venn av beboer) kom å så på insektene – identifisert skjeggkre.

15.06.2018

Ble observert skjeggkre flere steder i boligen i forskjellig størrelse.

Juli 2018

Kontaktet (advokatfirma) og startet dialog med dem.

01.09.2018

(N. Skadedyrkontroll) blir rekvirert av (advokatfirma).

Resultatet av kartlegging viser en fangstverdi på over 9,44 for hele leiligheten. Det ble i perioden fanget totalt 17 skjeggkre i limfeller fordelt på 6 rom. Av disse individene var majoriteten 14 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 1,5-2 år gammel populasjon.

Kostnader for kartlegging av utettheter mellom enheter, herunder trykktesting har en estimert pris på kr 17 000.

Kostnadene for punkt 1 og eventuelle tetteiltak er direkte avhengig av hvor mye som må utføres av arbeid og størrelsen på materialbruk, så prisetsimat her vil variere fra kr 30 000 til kr 100.000 Lagt til grunn at leiligheten har 2 tilstøtende enheter.

Kostnader for punkt 2 er ikke vurdert. Prisestimat må innhentes eller egeninnsats prissettes.

Kostnaden for punkt 3 er estimert å ha en engangskostnad på kr 35 000, men her er det en god del usikkerhet med kostnader i forhold til hvem som gjør hva i en slik prosess, for eksempel å løsne/demontere lister, så dette må avklares før man kan angi en mer detaljert kostnadsberegning.

Kostnader for punkt 4 har en estimert pris på kr 15 000 til kr 30.000. Micorklimatiske forhold kartlegges og utbedres.

Kostnader for punkt 5 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 5.000.

Alle priser oppgitt inkl. mva.

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler W. som i rapport datert 14.11.18 bl.a. uttalte:

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 ikke tungt angrepet av skjeggkre. Det er fanget 17 individer på 21 døgn, dette er med sammenlignbare saker et lavt tall, men man skal være klar over at dette 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 sjikt for avsagte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre følgende i dagens marked:

Verdiminus for boligen ved salg dersom man ikke får sanert ut skjeggkre kr 300 000

Verdiminus dersom man får sanert ut skjeggkre men må selge med opplysning om dette kr 100 000

Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring vi har kommet frem til dette resultatet.

Kjøper innhentet i tillegg to fornyede verdivurderinger av boligens markedsverdi. Ifølge kjøper ble det overfor eiendomsmeglerfirma K. opplyst at boligen hadde skjeggkre, og de vurderte verdien til kr 2,4 mill., mens eiendomsmeglerfirma P. vurderte markedsverdien til kr 2,65 mill., uten kjennskap til skjeggkre.

Selskapet har gjengitt selgers tilbakemelding i saken:

Selger er ikke kjent med verken skjeggkre i boligen, eller i sameiet for øvrig. At det skal være avdekket skjeggkre i andre deler av borettslaget er informasjon selger har blitt kjent med først etter salget av boligen.

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 selger måtte ha kjent til problematikken, og at det antatte verditapet og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 499 250, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte antatt verditap, saneringskostnader og fagkyndigkostnader.

Selskapet har avvist kravet, og bl.a. anført at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke var dokumentert et verditap og utbedringskostnader som utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7

og 3-9 andre pkt. Kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19, og saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum da det etter overtakelsen er oppdaget skjeggkre i boligen.

Selskapet har prinsipalt anført at saken bør avvises fra behandling i Finansklagenemnda da den ikke er egnet for skriftlig behandling. Nemnda er ikke enig i dette, og viser til flertallets begrunnelse i FinKN-2019-294.

Nemnda tar først stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter bestemmelsen må kjøper reklamere innen rimelig tid fra det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet. Etter retts- og nemndspraksis er reklamasjonsfristen sjelden lenger enn to til tre måneder fra fristutgangspunktet. Høyesterett fremholdt i Rt. 2011 s. 1768 at det normalt er tilstrekkelig for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe, at det for kjøper fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for mangelen.

I den foreliggende saken er det opplyst at kjøper kort tid etter overtakelse av boligen i mars 2018, oppdaget insekter. Det er i dokumentene gitt noe ulike forklaringer om hvilke type insekter kjøper antok at dette var, men det kan uansett ikke legges til grunn at kjøper på dette tidspunktet mistenkte at det var skjeggkre i boligen. I juni kontaktet imidlertid kjøper en venn, som er skadedyrtekniker, og vedkommende antok at det var skjeggkre i boligen. Reklamasjonen med anførsel om at det er skjeggkre i boligen ble fremsatt 10.7.18.

Nemnda bemerker at insekter i seg selv i utgangspunktet ikke gir grunn til å reagere overfor selgeren. Det er kun et fåtall av insekter/dyr som er egnet til å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. I denne saken oppdaget kjøper insekter kort tid etter overtakelsen, men det var først etter omkring tre måneder etter overtakelsen at kjøper ble oppmerksom på at insektene kunne være skjeggkre. Nemnda, som må basere sin vurdering på sakens dokumenter, har funnet spørsmålet vanskelig, men har kommet til at reklamasjonsfristen først startet å løpe i juni 2018. Først på dette tidspunktet må det ha fremstått som en realistisk mulighet for kjøper at selger kunne være ansvarlig for skaden etter avhendingslovens regler. Reklamasjonen er fremsatt 10.7.18, og denne er da rettidig.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Det er på det rene at kjøper kort tid etter overtakelsen oppdaget insekter i boligen. Mycoteam foretok en kartlegging ved utsetting av limfeller i perioden 25.9.18 til 16.10.18. Det ble fanget totalt 17 skjeggkre i limfellene. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at skjeggkreene var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet. Det vises til Mycoteams rapport hvor det konkluderes med at det er en *"godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 1,5-2 år gammel populasjon"*. Selger har opplyst at de ikke var kjent med at det var skjeggkre i boligen og heller ikke i sameiet for øvrig.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og på bakgrunn av dokumentene i saken anses ikke kunnskapskravet oppfylt. Nemnda legger på dette punktet blant annet særlig vekt på at det dokumenterte omfanget av skjeggkre er forholdsvis moderat. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder

både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Hvorvidt skjeggkre som skadedyr skal anses som en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, må i henhold til nemndas praksis vurderes konkret i det enkelte tilfellet.

Nemnda har i vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel, delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard, Bones og Sjøvold – bemerker:

Flertallet viser til at når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har nemnda i sin praksis lagt til grunn at kjøper som et utgangspunkt må konkretisere og begrunne et verdiavvik for det restlytet som skjeggkreene representerer. Med "restlyte" menes her det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak, herunder sanering.

I denne saken er ikke sanering gjennomført i boligen. Det er derfor vanskelig for flertallet å vurdere om det i det hele tatt foreligger et restlyte, herunder størrelsen på dette.

Kjøper har fremlagt tre megleruttalelser i saken for å underbygge sitt krav om prisavslag. Eiendomsmegler W. har fremholdt at det foreligger et verdiminus på kr 300 000 *"dersom man ikke får sanert ut skjeggkre"*. Dersom man får sanert ut skjeggkre, vurderer megler W. at det foreligger et verdiminus på kr 100 000. Flertallet legger til grunn at W. har sitt arbeidssted i Oslo, mens boligen i denne saken ligger på Vestlandet. Hans vurdering er basert på sakens dokumenter. Slik flertallet ser det, er denne meglervurderingen for knapp og generell til at et varig verditap for denne konkrete boligen grunnet skjeggkre kan anses sannsynliggjort.

Kjøper har videre innhentet to meglervurderinger om antatt salgspris, hvorav den ene megleren ble opplyst om at det var funnet skjeggkre i boligen. Megleren som ikke var informert om at det var skjeggkre i boligen, vurderte at salgsprisen var cirka kr 2 650 000. Megleren som var opplyst om at det var skjeggkre i boligen, anbefalte at leiligheten ble lagt ut på markedet med en salgspris på kr 2 400 000. Megleren fremholdt at *"ved å legge ut leiligheten for denne prisen i dagens marked, tror jeg den ville være attraktiv"*.

Flertallet bemerker at kjøper kjøpte boligen for kr 2 505 000, mens prisantydning var kr 2 550 000. Slik flertallet ser det, hefter det stor grad av usikkerhet ved de to sistnevnte meglernes vurderinger. Vurderingene fremstår som skjønnsmessige, og det er ukjent hvilket grunnlag de bygger på. For så vidt gjelder vurderingen fra megleren som var gjort kjent med at det var skjeggkre i boligen, er det ikke opplyst hvorvidt det ved vurderingen er lagt til grunn at det er gjort utbedringstiltak eller ikke. Videre synes anbefalingen om å legge ut boligen for salg til en prisantydning på kr 2 400 000, også å inneholde element av hva som anses som strategisk i det gjeldende eiendomsmarkedet.

Etter en helhetsvurdering av de fremlagte meglervurderingene har flertallet kommet til at det ikke er dokumentert at det foreligger et varig verditap grunnet skjeggkre. Det vises i denne forbindelse også til at det er avdekket en forholdsvis moderat forekomst av skjeggkre i boligen.

Det er i Mycoteams rapport gitt et prisestimat på hvilke kostnader som vil påløpe for å bekjempe skjeggkrepopulasjonen i boligen. Prisestimatet er skjønnsmessig, og på flere av punktene er kostnadsvurderingen angitt i et spenn fra laveste til høyeste kostnad. Det er ikke fremlagt andre

kostnadsestimater i saken enn dette. Flertallet finner ikke at det er dokumentert at utbedringskostnadene for alle postene i estimatet ligger på det høyeste nivået. Det er ikke nødvendig for flertallet å foreta en nærmere vurdering av hvilke utbedringskostnader som er dokumentert, da utbedringskostnadene uansett ikke vil utgjøre en tilstrekkelig stor andel av kjøpesummen til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan etter flertallets syn ikke oppveie dette, og samlet sett finner flertallet at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Sørli og Sandvik – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at kjøper har krav på et prisavslag.

Mindretallet anser at det er sannsynliggjort et visst varig verdiminus ved boligen. Mindretallet viser til at eiendomsmegler W. har konkludert med at det vil foreligge et verditap også etter at saneringstiltak er gjennomført. Selv om det ikke kan legges til grunn at differansen mellom de to fornyede vurderingene av boligens markedsverdi utelukkende skyldes skjevgkreforekomsten, er det likevel etter mindretallets syn en klar indikasjon på at forekomsten har betydning for verdifastsettelsen. Mindretallet mener at verdivurderingene ikke er spesifiserte og konkrete nok til å legges til grunn fullt ut.

Mindretallet mener at verdiminuset må fastsettes skjønnsmessig noe lavere enn eiendomsmegler W.s vurdering av verdiminuset til kr 100 000 etter sanering. Til støtte for dette vises det til bl.a. FinKN-2016-227 (ekte hussopp) der prisavslaget ble fastsatt på bakgrunn av skjønn. Mindretallet mener etter dette at verdiminuset passende bør settes til kr 50 000.

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). Nemnda har også foretatt en slik utmåling bl.a. FinKN-2016-050 (veggdyr/pelsbiller), FinKN-2016-227 og FinKN-2016-528 (begge gjaldt ekte hussopp), og FinKN-2017-502 (stokkmaur). Det bemerkes at det i dag ikke finnes skadedyrfirmaer som garanterer å kunne sanere bort skjevgkre fullstendig.

Kjøper har også krevd dekket saneringskostnader. Det fremgår en kostnad på mellom kr 97 000 og kr 182 000 i estimat fra N. skadedyrkontroll, samt årlig etterbehandling på kr 5 000, hvorav flere av postene er angitt med et kostnadsspenn. Dette beløpet er noe høyt sammenliknet med tilsvarende saker, men da det ikke er fremlagt konkurrerende pristilbud som trekker beløpet i tvil må dette legges til grunn. På bakgrunn av boligens begrensede størrelse finner mindretallet det riktig å foreta utmålingen i tråd med estimatets nedre sjikt. Saneringskostnadene inkludert tre år med etterbehandling utgjør da kr 112 000, med verdiminus blir beløpet kr 162 000, som er 6,4 % av boligens kjøpesum. Dette oppfyller klart vesentlighetsvurderingens kvantitative element. Etter mindretallets syn er derfor vesentlighetskriteriet etter avhl. § 3-9 andre punktum oppfylt. Kjøper bør etter mindretallets syn tilkjennes et prisavslag på kr 162 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).