

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-877

13.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – utleiebolig – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt

En bolig i Bergen oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 9.7.18. Like etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgerens side, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet, og anførte bl.a. at selger ikke hadde kjent til forholdet, og viste til at boligen hadde vært utleid. Selskapet var videre av den oppfatning at det ikke var dokumentert et verditap som en følge av skjeggkre. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Klagers krav om prisavslag kr 683 125, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms leilighet i Bergen fra 2006.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet som en fantastisk toppleilighet med god standard, nydelig utsikt og praktfull beliggenhet i sjøkanten. I egenerklæringen oppga selger å ha kjøpt boligen i 2006, men kun bodd der i 1 år, og ikke de siste 12 mnd. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.18, og overtatt av kjøper den 9.7.18.

Like etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og kjøper reklamerte til selskapet den 17.7.18.

I rapport datert 8.8.18 skrev skadedyrfirma R. blant annet følgende:

20 limfeller med åte har blitt utlagt. Etter 3 uker ble de hentet inn for telling.

Resultat: Fangsanalysen viser totalt 4 nymfer og 6 voksne individ fordelt på totalt 20 feller i boligen (...)

Konklusjon: (...) Når vi oppdager totalt 10 individ på 20 feller i hele leiligheten så er det en indikasjon på at populasjonen er lav. Det er vanskelig å alderbestemme infestasjonstidspunkt. Utviklingstiden er avhengig av temperaturen og strekker seg fra 18 måneder til 3 år. (...)

Videre anbefalinger: På grunn av den lave bestanden/populasjonen er ikke strakstiltak sett på som prekært. Situasjonen bør observeres over tid, og eventuelt kjøre en ny kartleggingsrunde om 3-4 år. På bakgrunn av at det finnes tilstøtende leiligheter vil det være risiko for skjeggkre om ikke hele bygningen utfører tiltak.

N. skadedyrkontroll utarbeidet rapport datert 10.10.18:

Resultatet av kartlegging til (skadedyrfirma R.) med 20 feller viser en fangstverdi på over 9,52 for hele boligen. (...) Resultat av ytterligere kartlegging av kunde med 16 feller viser en fangstverdi på over 13,46 for

hele boligen. Det ble i perioden fanget totalt 33 skjeggkre i limfeller, pluss 8 funnet døde (..), fordelt på 5 rom. Av disse individene er det estimert ca. 20 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer).

Basert på en total vurdering av alle elementer i saken er konklusjon at dette er en delvis godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 2 år gammel populasjon.

Konkrete tiltak

1. I leiligheter og vertikal- og horisontaldelte boliger må tetttiltak mot tilstøtende enheter gjennomføres. For å oppnå en bekjempelse med vellykket resultat må man derfor gjennomføre tiltak som stanser (eller i hvert fall sterkt begrenser) bevegelsesmuligheten for skjeggkreene mellom enhetene. Tiltak må derfor omfatte en kartlegging av utettheter mellom enheten. Dette kan man gjøre ved å trykkteste boligen for å avklare hvor eventuelle utettheter er og deretter gjennomføre nødvendige tetttiltak.
2. Grundig rengjøring og fjerning av alternative næringskilder. (...)
3. Målrettet bekjempelse med forgiftet åte med lokkemiddel. (...)
4. Da bekjempelse ikke vil utrydde bestanden av skjeggkre, så vil det være nødvendig å gjennomføre en rekke IPM-tiltak for å hindre at bestanden øker igjen. (...)
5. Da ikke bekjempelse vil utrydde bestanden av skjeggkre, så vil det være nødvendig å gjennomføre løpende tiltak i fremtiden (etterbehandling) for å holde bestanden nede på et akseptabelt nivå. (...)

Kostnader:

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

Kostnadene for punkt 1 og eventuelle tetttiltak er direkte avhengig av hvor mye som må utføres av arbeid og størrelsen på materialbruk, så prisestimat her vil variere fra kr 15 000 til 100 000.

Kostnader for punkt 2 er ikke vurdert. Prisestimat må innhentes.

Kostnaden for punkt 3 er estimert å ha en engangskostnad på kr 30 000, 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 30 000.

Kostnader for punkt 5 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 5 500.

Priser oppgitt inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra takstfirma B. datert 25.10.18, som ble utformet uten befaring av boligen. Takstfirma B. konkluderte med at boligen etter sanering ville ha et verditap på kr 355 000, tilsvarende 8,75 % av kjøpesummen. Uten sanering ble verditapet beregnet til kr 455 000.

Selger har forklart at boligen har vært utleid siden 2007, og at de ikke hadde kjennskap til skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det fremsto som lite sannsynlig at selger ikke hadde kjent til skjeggkreene. I alle tilfeller var boligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for bekjempelseskostnader på kr 228 125 og verditap på kr 455 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken måtte avvises. Subsidiært har selskapet anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeppkre i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og heller ikke at boligen var påført et vesentlig verdiminus som en følge av skjeppkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selskapet har prinsipalt anført at saken bør avvises fra behandling i Finansklagenemnda. Nemnda viser til flertallets begrunnelse i FinKN-2019-294, og finner at anførselen ikke fører frem.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger om at det er skjeppkre i boligen, jf. avhl. § 3-7, eller om det på dette punktet er gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken oppdaget kjøper skjeppkre 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-2019-258.

Omfanget av skjeppkre i denne saken er ikke særskilt stort. I løpet av to kartleggingsperioder har omfanget blitt betegnet som middels. 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. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er enig i dette, og viser for øvrig til at selger har opplyst å ha leid ut leiligheten fra 2007 og frem til salget. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i sakene kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen bl.a. uttalt følgende:

Når det gjelder den kvantitative vurderingen har nemnda påpekt at det må foretas en konkret vurdering av om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at den aktuelle boligen har et verdiminus. Hvis det er fremlagt en verdivurdering, har nemnda lagt særlig vekt på om vurderingen er knyttet til den aktuelle boligen som sådan, eller fremstår som en mer generell uttalelse. Videre har nemnda påpekt at det bør fremgå om det har blitt gjennomført saneringstiltak i boligen, omfanget av en gjenstående bestand, hvilken kjennskap megleren/takstmannen har til boligmarkedet i det aktuelle området, om boligen har blitt befart, opplysninger om sammenlignbare salg, samt andre forhold som kan ha betydning for boligens markedsverdi.

(...)

Etter sekretariatets vurdering er ikke den fremlagte verdivurderingen i denne saken tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Siviløkonomene har riktignok beregnet verditapet til kr 355 000, som vil tilsvare 8,75 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet og det er uklart hvorvidt de fagkyndige har særlig kjennskap til det aktuelle markedet og erfaring med omsetning av denne typen boliger, eventuelt med/uten skjeppkre.

Vi kan derfor ikke se at kjøper har sannsynliggjort at forholdet medfører noe verdiminus.

Når det gjelder utbedringskostnadene er det noe uklart for sekretariatet hvilke som skal legges til grunn. Kjøper har anført at utbedringskostnadene tilsvarer kr 228 125, men det er vanskelig for sekretariatet å se hvor dette beløpet kommer fra. Om man legger til grunn alle de høyeste kostnadene angitt i N. skadedyrkontrollers rapport og ser bort ifra at enkelte utgifter dekkes under bygningsforsikringen, blir beløpet kr 177 000, pluss fremtidige kostnader til etterbehandling. Etter sekretariatets vurdering er det uansett ikke grunnlag for å legge til grunn de høyeste punktene i N. skadedyrkontroll sitt estimat. Om de laveste utgiftene legges til grunn, samt tre år med oppfølging, blir beløpet samlet kr 93 500, som tilsvarer 2,37 % av kjøpesummen.

Vi kan derfor ikke se at utbedringskostnadene i seg selv er tilstrekkelige til å oppfylle den kvantitative terskelen.

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette. Den fremlagte vurderingen av et eventuelt verditap for boligen er for knapp og generell til at et varig verditap kan anses sannsynliggjort. Det vises i denne sammenheng bl.a. til FinKN-2019-528. Heller ikke utbedringskostnadene i seg selv er tilstrekkelige til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda bemerker at den er enig med sekretariatet i at det ikke er dokumentert at utbedringskostnadene på alle punkt vil utgjøre det høyeste estimat i kostnadsvurderingen fra N. skadedyrkontroll. Nemnda viser i denne forbindelse også til at det er avdekket en moderat forekomst av skjeggkre. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan ikke oppveie at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt, og samlet 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 Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).