

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-881

13.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – skjeggkre – lekkasje – mangelfull isolasjon av vannrør – avhl. § 3-9 andre pkt.

En 3-roms leilighet i en bygning fra 1850 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.1.17. Kort tid etter overtakelsen observerte kjøper kre i boligen. Etter en tid ble kjøper oppmerksom på at det kunne være tale om skjeggkre, og kjøper reklamerte til selskapet ca. 1 år etter overtakelsen. Kjøper oppdaget også at vannrørene frøs som en følge av manglende isolasjon, og lekkasje fra flere takvindu. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag til sammen kr 485 925.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, manglende isolasjon av vannrør og lekkasje fra takvindu, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms leilighet Bergen oppført i 1850.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.1.17 og overtatt av kjøper 1.3.17.

1. Skjeggkre

I egenerklæringen oppga selger å ha bodd i boligen i åtte år. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til skadedyr, og opplyste om rotte i en leilighet i første etasje i 2015, som var utbedret av et skadedyrfirma. Etter dette hadde det ikke vært problemer med skadedyr.

Kjøper observerte kre i boligen kort tid etter overtakelsen, men antok at det dreide seg om sølvkre. Hun visste fra tidligere at sølvkre var harmløse, og tenkte ikke videre over dette.

I mars 2018 snakket kjøper med en venninne som nylig hadde kjøpt en bolig der det ble avdekket skjeggkre. Etter å ha blitt gjort kjent med problemer med skjeggkre tok kjøper kontakt med sitt boligkjøperforsikringsselskap som reklamerte til selskapet. Det ble deretter plassert ut limfeller i boligen som siden ble sendt inn til Mycoteam for nærmere undersøkelser.

Kjøper reklamerte til selskapet den 9.3.18.

Selskapet gjenga selgers forklaring i brev datert 21.3.18:

Hva gjelder reklamasjonens punkt om "små dyr" i leiligheten og mistanke om skjeggkre opplyser selger at han for 3-4 år siden så et småkryp. Han googlet dette og slo fast at dette var et sølvkre. Selger monterte da en panelovn og etter dette så de ikke sølvkre flere ganger. Ettersom dette aldri ble ansett et problem og var sist observert for 3-4 år siden ble dette ikke opplyst om.

Mycoteam utarbeidet rapport datert 8.6.18:

Analysene har vist at det var 100 % nymfer og 0 % voksne individer. Populasjoner i fase 3 pleier å ha en fordeling på 95 % nymfer og 5 % voksne individer, men dette kan variere en del. Fravær av voksne skyldes trolig tilfeldigheter siden totalfangsten var begrenset. Fangstmønsteret viser likevel at det dreier seg om en liten, men godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjonen som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst to år.

Ved en målrettet og langvarig innsats med hensiktsmessige tiltak er det imidlertid mulig å oppnå en situasjon der man kan holde antall skjeggkreindivider på et relativt "lavt" nivå eller helt bli kvitt dem. Dette er en langvarig prosess og selv om man i løpet av et par måneder kan registrere en klar nedgang i antallet insekter, må man regne med at det kan ta opp mot et år før man er nede på et stabilt, akseptabelt nivå. For å holde populasjonen på et lavt nivå, må det også påregnes forebyggende tiltak også etter at antall individer er betydelig redusert.

Selv om huseier i denne saken kun bor i loftsleiligheten i bygningen, så er skjeggkreene trolig spredd i hele bygningen. I så måte vil det være lite hensiktsmessig å kun iverksette tiltak i loftsleiligheten, da skjeggkreene lett vil kunne vandre opp fra de lavere etasjene. Vi anbefaler derfor at man, før man iverksetter tiltak, kartlegger resten av bygningen for skjeggkre for slik å kunne se hele bygningen under ett.

På et generelt grunnlag vil vi likevel anbefale at bekjempelsen i den aktuelle leiligheten bør omfatte en kombinasjon av målrettet bekjempelse av skjeggkreenes arnested/-arnesteder og oppfølgende kartlegging av hvordan populasjonen påvirkes av tiltakene. Limfellene bør tilføres en spesiallås som Mycoteam har utviklet for å øke skjeggkrefangsten.

Kostnadene til reduksjon av skjeggkreforekomsten ble angitt til kr 83 750 inkl. mva.

Kjøper tok kontakt med naboene i sameiet for å undersøke forekomst av skjeggkre i bygget. Ifølge kjøper hadde noen andre leiligheter skjeggkre, men ingen av de andre sameierne hadde vist noen interesse for å gjøre noe med dette.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler V. datert 27.11.18:

Boligen ligger i et område som er populært og sentralt i Bergen sentrum. Den holder god standard og fremstår appellerende for flere kjøpegrupper. Etter min vurdering fremstår prisantydning på boligen som fornuftig og riktig i markedsføringstidspunktet. Boligen gikk kr 410 000 over prisantydning og ble solgt etter budrunde for kr 4 500 000.

Leiligheten ligger i byggets toppetasje og som Mycoteam antyder er det nærliggende å tro at øvrige leiligheter i bygget har samme problem. Dette gjør saken mer komplisert da hele sameiet inkluderes i problemet. Ved markedsføring av leiligheten med informasjon om det er observert skjeggkre i leiligheten og i tilstøtende leiligheter ville nok dette hatt en innvirkning på salget i form av færre budgivere.

Jeg vil anslå en differanse mellom boligens verdi ved salg, med og uten opplysning om skjeggkre til ca kr 350 000.

Kjøper fremla deretter en verdivurdering fra eiendomsmegler T. datert 15.6.19:

Generelt er det svært vanskelig å si hvor stor innvirkning dette har på verdi. Erfaringsmessig har de boligene som er solgt med opplysninger om skjeggkre oppnådd gode priser. Det er naturlig at en mister noen interessenter da det er snakk om insekter i boligen. Likevel vil det alltid være et marked for slike objekter, ettersom enkelte interessenter vil kunne se den potensielle verdien objektet tross alt innehar. I slike tilfeller vil tilstedeværelsen av skjeggkre være vektlagt i mindre grad, selv om bestandens størrelse vil kunne ha betydning. Kort oppsummert må det være forsvarlig å legge til grunn at man i tilfeller som her er beskrevet vil miste potensielle budgivere.

Som et generelt utgangspunkt er det vanskelig å fastsette et konkret verdiminus som følge av skjeggkre, ettersom det finnes eksempler på salg som går i begge retninger. Imidlertid er det snakk om insekter i denne boligen og det må antas å ha en viss betydning. Eier opplyser at det er skjeggkreproblematikk ellers sameiet. Noe som kan gjøre det vanskelig å få bort insektene. I lys av det overstående konkluderes det med at det foreligger et verdiminus ved boligen.

Kr 200 000 – 300 000

2. Manglende isolasjon av vannrør.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk følgende:

Vannrør i "rør i rør" med forgrenerskap montert på badet.

Manglende isolasjon av vannrør ble avdekket av kjøper den 28.2.18 da det ikke kom vann ut av springen på kjøkkenet. Kjøper kontaktet rørlegger som konkluderte med at vannet måtte ha frosset. Kjøper reklamerte deretter til selskapet.

Kjøper innhentet skriftlig uttalelse fra rørlegger datert 30.8.18:

Her ble det konstatert at vann var vekke på kjøkkenet grunnet frosne vannrør. Ingen tiltak for å løse dette ble utført denne dag.

Det kan tyde på at vannrørene ikke er tilstrekkelig sikret mot frost innvendig i huset. Dersom dette problemet oppstår igjen vil mulig løsning være å enten føre nye rør utenpåliggende på badet og inn til kjøkkenet eller å foreta åpning inne på badet. Åpning inne på baderommet vil kunne medføre svakheter med hensyn til baderommet og det frarådes i iverksette da baderommet tilsynelatende ser bra ut.

Takstmann S. anslo utbedringskostnader på kr 41 625 inkl. mva.

Selskapet opplyste i brev av 21.3.18 at forholdet var ukjent for selger.

3. Lekkasje fra takvindu.

I salgsoppgaven var det opplyst:

Velux takvinduer i stuen med isolerglass i plastkarmer fra 2006.

God takhøyde sammen med velux takvinduer gir et meget romslig inntrykk.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Velux takvinduer i stuen med isolerglass i plastkarmer fra 2006. Flere vinduer har innvendig solskjerming.

Den 22.8.18 avdekket kjøper at vann hadde rent inn fra vinduet over trappen og deretter flere andre vinduer. Det ble reklamert til selskapet.

Takstmann S. vurderte forholdet i rapport datert 2.10.2018:

På befaringsdagen ble det foretatt visuell undersøkelse av taket ved aktuelt velux vindu fra velux vinduet i baderommet, da det ble vurdert å være for risikabelt å gå opp på taket uten sikring. Det ble herfra registrert at det er minimalt med overlapp mellom mønetetting og øverste taksteinrad, noe som åpenbart medfører stor risiko for vanninntrenging, da undertaket på dette taket kun er av svede bord. Dette er det originale undertaket fra 1890, og det er uheldig hvis det slipper inn vann i særlig grad inn på denne typen undertak. Det antas at lekkasjen ved vinduet vil opphøre dersom man sørger for tilfredsstillende tetting over mønet i dette området. Det er uvisst hvorfor det akkurat på dette stedet er minimal overlapp, mens det ellers på taket virker til å være langt bedre overlapp.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 10 550 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det ikke var gitt opplysninger i salgsdokumentene om at boligen var angrepet av skjeggkre eller andre insekter, og at verdiminuset var vesentlig. I tillegg kom kostnader og ulemper som knyttet seg til problematikken med frosne vannrør og lekkasje fra vindu. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på til sammen kr 485 925, samt krav om erstatning for innbetalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14, og krav om forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke var sannsynliggjort at det var skjeggkre i boligen i selgers eiertid, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1 andre ledd. Dersom det ble lagt til grunn at skjeggkre var i boligen i selgers eiertid, anførte selskapet at et eventuelt krav var tapt som en følge av for sen reklamasjon jf. avhl. § 4-19. Forholdet utgjorde uansett ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner ikke grunnlag for å avvise saken, jf. selskapets anførsel om dette. Det vises til flertallets begrunnelse i FinKN-2019-294.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet vannrør som fryser, lekkasje fra takvindu, samt at det er avdekket at det er skjevgkre i boligen. Spørsmålet er altså om boligen 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 skjevgkre 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.

Sekretariatet har i sin vurdering av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen bl.a. uttalt følgende for så vidt gjelder betydningen av at det er avdekket skjevgkre i boligen:

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 de fremlagte verdivurderingene i denne saken tilstrekkelige til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Meglerne har riktignok beregnet verditapet til hhv. kr 350 000 og mellom kr 200 000 og kr 300 000. Beløpene er imidlertid i liten grad konkret begrunnet.

Megler T. har vært på befaring, men sekretariatet kan ikke se at vurderingen berører boligens egenart, hvor ofte det er boliger av denne typen til salgs i dette området, om megleren har erfaring med kjøp og salg av slike boliger i området, eventuelt med/uten skjevgkre, eller andre relevante referansesalg. Det hadde også vært ønskelig med tydelighet på om verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjevgkre som er igjen etter utførelse av rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet). Megler T. beskriver at han anser tilbud på utbedring som irrelevant, og at sanering ikke er gjennomført. Det er noe uklart for sekretariatet hvordan dette skal forstås, da det kan antas at det kan ha betydning for verdivurderingen hvorvidt det er gjennomført sanering eller ikke. Det hadde vært fint med en klargjøring av hvordan megler vurderer dette.

Megler L. sin vurdering er etter sekretariatets forståelse svært sparsom med vurderinger av boligens verdi. Det bemerkes at det er av betydning at hele sameiet trolig har problemer med skjevgkre, men utover dette er det få vurderinger som knyttes opp mot verdivurderingen for akkurat denne boligen.

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

Utbedringskostnadene i seg selv er ikke tilstrekkelige til å oppfylle den kvantitative terskelen.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. De fremlagte meglervurderingene er for knappe til at et varig verditap grunnet skjevgkre kan anses sannsynliggjort i tilstrekkelig grad. Det

vises i denne sammenheng bl.a. til FinKN-2019-528. Videre bemerker nemnda at sanering ikke er gjennomført i boligen ut over selve kartleggingen, noe som er en usikkerhetsfaktor ved vurderingen av om det foreligger et restlyte, herunder størrelsen på dette. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda uten at disse gir grunnlag for en endret oppfatning. For så vidt gjelder de estimerte utbedringskostnadene i tilknytning til skjeeggkrebestanden, bemerker nemnda at disse er skjønnsmessig fastsatt og det fremgår at de er estimert "*uten detaljkunnskap om den aktuelle bygningen*". Det hefter følgelig usikkerhet også ved disse.

Kjøper har for øvrig reklamert over at vannrørene fryser, samt lekkasje fra takvindu, noe som er relevant å hensynta i vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel. Utbedringskostnadene på disse punktene er forholdsvis moderate, og nemnda kan ikke se at disse – selv sett i sammenheng med utbedringskostnadene relatert til bekjempelse av skjeeggkrebestanden – er tilstrekkelig store til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

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

Nemnda har på denne bakgrunn ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).