

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-882

13.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – valg av utbedringsmetode – verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En rekkehusleilighet i Førde oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 3,82 mill., og overtatt av kjøper 8.11.17. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjennskap til skjeggkreene, at kjøpers prisestimat for utbedring var for høyt, og at det ikke var dokumentert et verdiminus etter sanering. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 25 000 og kr 188 500, i tillegg til anført verdiminus, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en rekkehusleilighet på 127 m² over to plan i Førde, oppført i 2010.

I verdi- og lånetaksten oppga takstmannen at boligen hadde god standard fra byggeåret.

I egenerklæringen opplyste selger at de hadde bodd der siden byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,82 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.17, og overtatt av kjøper den 8.11.17.

Relativt kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte overfor selgers boligselgerforsikringsselskap 9.1.18.

Kjøper kontaktet Mycoteam for å utføre en kartlegging. I løpet av 28 dager ble det fanget 36 skjeggkre i 71 feller. Av disse var 100 % nymfer. Dette ga en felleindeks på 7, som ble betegnet som et middels omfang (5-15). Mycoteam omtalte dette som en godt etablert, reproduserende populasjon i fase tre, som hadde vært tilstede i boligen i minst to år.

Mycoteam beregnet kostnadene til bekjempelse og oppfølging til kr 188 500. Dette innebar trykktesting, utsetting og innsamling av feller, felleanalyse, rapportering, prosjektarbeid, limfeller, insektsgift og reisekostnader. I tillegg skrev Mycoteam at det kunne påløpe kostnader til tettetiltak, men at det var usikkert hvilke tettetiltak som eventuelt kunne bli nødvendige, og at kostnaden ville kunne variere fra kr 10 000-200 000.

Kjøper har videre fremlagt en verdivurdering fra takstmann R., som skrev følgende i e-poster av 26.3.19 og 28.3.19:

Det er få samanliknbare eigedommar med og utan registrerte skjeggkre i denne perioden. I (nærliggende nabolag) vart det selt to eigedommar sommaren/hausten 2017, den eine med skjeggkre og den andre utan registrerte individ. Desse var tilnærma like. Differanse i salssum utgjer ca. 10 %. Vi justerer ikkje ned teknisk verdi for skjeggkre, og no heller ikkje markedsverdien. Ved første registrerte tilfelle, frå oktober 2016, vart det veldig mykje skjøn og markedsverdien vart gjerne nedjustert med 15-20 %. Dette vart nedtrappa over tid etter kvart som fleire tilfelle vart avdekka og reservasjonen vart mindre. Skjeggkre finst no i næringsbygg, kommunale og offentlege bygg, og vert stadig meir vanleg i bustadområda. Prisskilnaden har difor naturlegvis vorte mindre. Dette vert individuelt. Enkelte vil nok framleis reservere seg for å kjøpe bustad med skjeggkre. Bodrunden vil naturleg kunne verte påverka av dette og prisen såleis redusert. Prisskilnaden må ein likevel legge til grunn vert utvaska i takt med utbreiing av skjeggkre. Same leilegheit vart selt i oktober 2017 for kr 3 100 000 og i desember 2019 for kr 3 400 000. Begge sal var med opplysingar om skjeggkre. Justert for naturleg prisauke mellom første og siste sal skulle skilnaden vore om lag kr 100 000. Det vil sei at kr 3 300 000 hadde vore forventa pris ved første sal utan skjeggkre, og ved siste sal vart den selt for markedsverdi, som er avrunda til kr 3 400 000 frå teknisk verdi på kr 3 445 000.

På spørsmål fra kjøper bekreftet takstmannen at han beregnet verdireduksjonen til 10 %, men presiserte at det *"er aldri eit svar med to strekar under i ei slik vurdering"*.

Kjøper anførte i hovedsak at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var tilstrekkelig sannsynliggjort at kjøper kjente til, eller i det minste måtte kjenne til, at det var skjeggkre i boligen. I alle tilfeller gjorde forholdet at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og verdiminus, samt forsinkelsesrente.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det var ingen holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det var heller ikke dokumentert noe verdiminus, og bekjempelseskostnadene var alt for høye.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har krevd saken fremlagt for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt et nytt prisoverslag for saneringskostnader fra skadedyrfirma P. I e-post fra firma P. datert 1.10.19 ble det angitt kostnader for den aktuelle boligen på kr 25 000 inkl. mva.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det etter overtakelsen er avdekket skjeggkre i boligen. Selger har benektet at de hadde kjennskap til at det var skjeggkre i boligen. Fra sekretariatets vurdering siteres:

I denne saken oppdaget kjøper skjeggkre kort tid etter 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 av skjeggkre i denne saken er ikke særskilt stort. Boligen har et bruksareal på 127 m², og i løpet av 28 dager ble det fanget 36 skjeggkre i 71 limfeller. Av disse var 100 % nymfer. Mycoteam beregnet omfanget til felleindeks 7, som betegnes som et middels omfang (felleindeks 5-15).

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 skjeggkre i boligen. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da den er dekkende for nemndas syn. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går etter dette over til å drøfte 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 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.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet følgende:

I denne saken er det avdekket et middels stort omfang av skjeggkre. Skjeggkre er egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. Samtidig overtok kjøper en bolig fra 2010 som var beskrevet med god standard. Etter sekretariatets vurdering er derfor det kvalitative momentet oppfylt.

Nemnda er enig i dette.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremgår følgende av sekretariatets vurdering:

Når det gjelder den kvantitative vurderingen ble utbedringskostnadene i rapport fra Mycoteam datert 3.4.18 beregnet til kr 188 500. Videre skrev Mycoteam at det var usikkerhet knyttet til hvilke tettetiltak som eventuelt kunne bli nødvendige, men at dette kunne beløpe seg til alt fra kr 10 000 til 200 000.

Selskapet har derimot anført at dette beløpet er unormalt høyt sammenlignet med lignende saker, og at andre firmaer kan utføre sanering langt rimeligere. Selskapet har derimot ikke fremlagt noen alternativ takst eller vist til andre konkret tilbud. I mangel av andre holdepunkter må vi derfor, slik saken er presentert for sekretariatet, legge tilbudet fra Mycoteam til grunn. Samtidig er vi enige i at det fremstår usikkert om tettetiltak i det hele tatt vil være nødvendig. Utbedringskostnadene må dermed settes til kr 188 500, som tilsvarer 4,93 % av kjøpesummen.

I klagen til nemnda har selskapet fremlagt et prisoverslag fra skadedyrfirma P. for sanering av den aktuelle boligen, hvor det angis at dette vil beløpe seg til kr 25 000 inkl. mva.

Nemnda har funnet spørsmålet om utbedringskostnadenes omfang vanskelig. Da det ikke er foretatt noen utbedring av forholdet ut over selve kartleggingen av skjeggkreforekomsten, hefter det usikkerhet ved hvilke utbedringstiltak, herunder tettetiltak, som er nødvendige. Nemnda legger til grunn at verken Mycoteam eller skadedyrfirma P. har befart boligen, slik at deres estimat over utbedringskostnadenes størrelse er basert på sakens dokumenter. Slik nemnda ser det, er det klart at det vil påløpe kostnader til bekjempelse av skjeggkrepopulasjonen i boligen. Da et slikt arbeid ikke er påbegynt, og på bakgrunn av sakens dokumenter, er det vanskelig å fastslå utbedringskostnadenes størrelse. Selv om nemnda finner det vanskelig uten videre å legge skadedyrfirma P. sitt estimat til grunn, kan nemnda ikke se at det er dokumentert at utbedringskostnadene vil være så vidt høye som angitt i Mycoteams rapport. Som fremholdt i Mycoteams rapport, er det også usikkert hvorvidt det vil påløpe kostnader til tetting mellom de to boligene, og hva dette i tilfelle vil beløpe seg til.

Dernest er det et spørsmål om det foreligger et verdiavvik/verdiminus ved boligen som en følge av skjeggkre. På dette punktet har nemnda i sin praksis lagt til grunn at kjøper som et utgangspunkt

må konkretisere og begrunne et verdiavvik/verdiminus for det restlytet som skjevgkreene representerer. Med restlyte menes her det nivå av skjevgkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak, herunder sanering. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering hva gjelder et eventuelt verdiminus:

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra takstmann R. for å dokumentere verdiminuset. I lignende tilfeller har nemnda lagt særlig vekt på om verdivurderingen 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 tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at boligen er påført et verditap etter gjennomført sanering. Takstmannen har riktignok beregnet verditapet til 10 % av kjøpesummen, men beløpet er i liten grad konkret begrunnet. Det er heller ikke presisert om beregningen har tatt høyde for gjennomført sanering.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. Slik nemnda ser det er vurderingen for knapp og generell til at et varig verditap grunnet skjevgkre kan anses sannsynliggjort.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at kjøper ikke har dokumentert at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det er ikke dokumentert at det foreligger et verdiminus, og det må legges til grunn at utbedringskostnadene utgjør et lavere beløp enn angitt av Mycoteam. 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.

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).

