

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-883

4.12.2019

AmTrust Europe Limited

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

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

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Oslo fra 1954 ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill. ved kontrakt datert 1.6.18, og overtatt av kjøper den 3.9.18. Etter kontraktsinngåelsen, i juli 2018, oppdaget selger insekter i boligen, som et skadedyrfirma konstaterte var skjeggkre. Ifølge selger ble kjøper informert med en gang, og nyheten ble tatt fint. Kjøper har bestridt å ha fått opplysninger før overtakelsen. Kjøper har anført at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kjent til forekomst av skjeggkre før salget, og at det heller ikke var dokumentert at boligen hadde et verdiminus som utgjorde en vesentlig mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 800 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Oslo, oppført i 1954.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet som sjarmerende, lys, tiltalende og godt vedlikeholdt, med solrik terrasse og usjenert hage, i et meget populært og veletablert boligområde. I egenerklæringen oppga selger å ha bodd i boligen siden 2007. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.18, og overtatt av kjøper 3.9.18.

Ifølge selger, ble det oppdaget insekter i boligen i juli 2018. Selger meldte inn forholdet til sitt bygningsforsikringsselskap. Det ble konstatert at det var skjeggkre, og O. skadedyrkontroll ble rekvirert for kartlegging og bekjempelse. Selger har forklart at kjøper ble informert med en gang og at kjøper tok nyheten pent, mens kjøper har bestridt å ha fått slik informasjon før overtakelsen.

O. skadedyrkontroll gjennomførte en kartlegging i perioden 25.7.18 til 21.8.18. Det ble fanget 199 skjeggkre, herunder 189 nymfer og 10 voksne individer, herunder 170 i kjelleren, 19 i 1. etasje og 0 i 2. etasje. Firmaet konkluderte med at skjeggkreene *"har trolig vært i bolig i pluss/minus 4 år"*.

O. skadedyrkontroll utførte deretter bekjempelse ved bruk av gift og feller. Bekjempelsen ble avsluttet den 21.2.19. O. skadedyrkontroll oppga da følgende:

Oppfølging av skjeggkre er gjennomført og viser en fangst på totalt 7 kre. Ifølge fangstverdiskalaen viser dette en verdi på 1,95. Dette indikerer en bestand som lav.

Advion roach gel og limfeller er satt ut. Med fangstverdi på 1,95 anses bestanden såpass lav at det ikke er nødvendig med ytterligere oppfølging fra OSK.

Kjøper har også fremlagt flere verdivurderinger fra eiendomsmegler W. I e-post av 12.11.18 skrev W. blant annet:

Undertegnede er megler på det 21. året og har fungert som daglig leder i tillegg til dette siden 2001.

(...)

Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands og det er kun "en side" mot nabo som kan "smitte" denne boligen. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Denne tomannsboligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 3. 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 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) var tungt angrepet av skjeggkre ved første fangst. Her er det fanget 199 individer på mindre enn en mnd. (som anslagsvis kun representer 3-5 % av den totale populasjonen). Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type tomannsbolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Det er dog positivt at det ser ut som om foreløpige tiltak er med på å redusere populasjonen. Vi mener derav at vi beveger oss i det helt øvre del av det nedre sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 800 000 ved videresalg i dagens markedet. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

I juni 2019 engasjerte kjøper megler W. for å foreta en markedsvurdering av boligen uten opplysninger om skjeggkre, samt en vurdering av verdiminus grunnet skjeggkreforekomsten. Eiendomsmegler W. beregnet markedsverdien uten skjeggkre til kr 9 000 000, og skrev følgende om verdiminuset:

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av samtlige skjeggkre saker som vi har behandlet, over 80 i tallet, er dette en av de boligene som er over normalen angrepet av skjeggkre og på snittet noe under normalt areal. Eier står med andre ord foran en stor oppgave med å fortsette saneringer her, før spredningen og bestanden øker igjen. For kjøper av denne boligen vil det være problematisk å videreselge boligen sin til fullverdig markedspris med så mange usikre faktorer rundt skjeggkre situasjonen i bygget. Vi ser at en budgiver på en bolig i denne prisklassen normalt fort kan utgjøre ca. kr 100-150 tusen. Hvor mange budgivere kan eier miste hvis man hadde lagt boligen ut for salg i dag med denne informasjonen? Vi mener at 3-4 budgivere fort vil miste interessen for boligen, også forutsatt at boligen blir sanert, da det p.t. ikke er mulig å bli kvitt skjeggkre 100 %. Vi har også lagt til grunn i denne vurderingen at boligen er, og vil være, under kontinuerlig sanering. På dette grunnlag mener vi at vi befinner oss i det nedre sjiktet av lignede skjeggkre saker som vi har behandlet, noe som vil gi en verdireduksjon på ca. kr 400 000.

I e-post av 24.7.19 opprettholdt megler W. sin vurdering, og la til følgende:

I juni 2019 skulle nabo B selge sin bolig. Den er nesten lik A, bortsett fra følgende: 135 kvm. (14 kvm. større), full utleie del i kjeller og egen garasje. I følge prisstigningen i markedet fra våren 2018 til våren 2019 på 4 % og med tall fra eiendomsverdi, skulle bolig A nå ha en markedsverdi på ca. 9 mill. Bolig B, som er 14 kvm. større, har utleie del og garasje skulle markedsmessig ha en verdi på mellom 9,3- og 9,5 mill. Den ble lagt ut for kr 8 750 000 og solgt for kr 8 875 000. I prospektet til bolig B sto det: "Naboen har observert skjeggkre, vi har satt opp feller i vår bolig og det er fanget 1 stk. kre i fellene, denne var sølvfarget". Hvor mye er 14 kvm.,

utleie del og garasje verdt? Kr 175 000 eller mer? Det er meget sannsynlig at eier av bolig A i dag ikke bare hadde mistet prisstigningen på 4 %, men også måtte solgt til en lavere pris enn det de ga for 1 år siden.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Det stemmer at vi oppdaget noe som pilte over gulvet i juli. (Selger) kontaktet umiddelbart vårt forsikringsselskap, som ba oss om å forsøke å ta bilder. Etter de hadde sett på bildene ble norsk hussopp og O. skadedyrkontroll kontaktet da de mistenkte at det som var funnet var skjeggkre. (Selger) kontaktet da kjøperne av (boligen) for å informere om dette. (Kjøper) tok nyheten pent, og var forståelsesfull ovenfor (selger) og sa hun forstod at dette ikke var noe vi kunne noe for. (Selger) og (kjøper) avtalte da løpende kontakt vedrørende situasjonen, noe vi har fulgt opp. Det er vårt forsikringsselskap som dekker sanering og skadedyrbekjempelse. Etter en periode på drøye tre uker ble feller samlet inn og rapporten oversendt straks den var tilgjengelig til (kjøper). (...) At vi blir anklaget for å ha visst om dette tidligere er en urimelig påstand.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger bodde i boligen i 11 år, og det hadde vært skjeggkre i boligen i selgers eiertid. Det fremsto helt usannsynlig at selger først oppdaget skjeggkre like etter salgstidspunktet. I alle tilfeller medførte forholdet at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Kjøper har bl.a. bemerket at eiendomsmegler W. hadde befart boligen, og foretatt en konkret vurdering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verdiminus på kr 800 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet ikke utgjør noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger har opplyst at de ikke kjente til forholdet, og det er ikke holdepunkter for at selgers forklaring er uriktig. Forholdet medfører heller ingen vesentlig mangel. Kjøper har ikke godtgjort at forholdet medfører noe verdiminus.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter disse bestemmelsene. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, og viser dessuten til at nemnda med sin skriftlige saksbehandling vanskelig kan gå inn i noen troverdighetsvurderingen av om selger rent faktisk formidlet informasjon om skjeggkre forut for overtakelsen.

Med hensyn til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Om megler W.s vurdering av at det foreligger et varig verditap på 4,6 % av kjøpesummen, har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Megleren i denne saken har beregnet verditapet til kr 400 000, som vil tilsvare 4,6 % av kjøpesummen. Etter sekretariatets vurdering er imidlertid beløpet i liten grad konkret begrunnet. Megleren har ikke vært på befaring, og vurderingen berører i liten grad boligens egenart, hvor ofte det er boliger av denne karakteren til salgs i dette området, om megleren har erfaring med kjøp og salg av denne typen bolig i området, eventuelt med/uten skjeggkre, eller relevante referansesalg.

Etter sekretariatets vurdering må det også være relevant at naboseksjonen i juni 2019 ble solgt for kr 8,875 mill., altså kr 175 000 mer enn hva kjøper ga for sin bolig i juni 2018. Samtidig er ikke de to seksjonene helt like og det ble ved det salget gitt noe opplysninger om skjeggkre. Det er derfor noe uklart for sekretariatet hvilken vekt dette skal tillegges, men etter sekretariatets vurdering taler ikke dette salget for at kjøpers bolig er påført et verdiminus over den terskelen som Høyesterett har oppstilt.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Nemnda vil i tillegg bemerke at meglers vurdering i liten grad berører betydningen av sanering i akkurat dette konkrete tilfellet. Det fremgår bl.a. av rapport fra O. skadedyrkontroll av 21.2.19 at det i perioden 31.1.19 til 21.2.19 ble fanget kun 7 skjeggkre i limfellene, at bestanden vurderes som lav, og at det ikke anses nødvendig med ytterligere oppfølging fra skadedyrselskapets side. Nemnda er usikker på om megler W.s anslag av et varig verditap på kr 400 000 tar høyde for dette forholdet. Samlet sett finner nemnda uansett at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Som Høyesterett 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. Slik denne saken er opplyst, kan det ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

