

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-884

4.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Bergen fra 2015 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 27.9.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til insektene, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdet, og at skjeggkre ikke medførte et beviselig verditap på boligen. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kjent til forekomst av skjeggkre, og at det heller ikke var dokumentert at boligen hadde et verdiminus som utgjorde en vesentlig mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 035 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 2. pkt.

Saken gjelder en enebolig på 197 m² i Bergen oppført i 2015.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet å være i svært god stand og med gjennomgående høy standard. I egenerklæringen oppga selger å ha bodd i boligen siden byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill. og overtatt av kjøper den 27.9.18.

I slutten av oktober 2018 oppdaget kjøper insekter i boligen, som viste seg å være skjeggkre.

Kjøper rekvirerte en utredning fra Mycoteam, og i løpet av en kartlegningsperiode på 30 døgn ble det fanget 245 skjeggkre i 98 limfeller, som ga en felleindeks på 33 for hele boligen. I rapport datert 3.1.19 skrev Mycoteam blant annet:

Limfellebruken er tilnærmet i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 98 feller i forhold til vår anbefaling på 101 feller. Eksponeringstiden var 30 døgn som anbefalt. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 97 % nymfer og 3 % voksne individer. Det er funnet 190 skjeggkre på opptil 5 mm (78 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 48 skjeggkre på 5-10 mm (20 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det syv voksne individer med en alder over 1,5 år.

(...)

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 - 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 33, mens den for 1. etasje var Fi er lik 46 og Fi er lik 0 i 2. etasje. Dette viser at skjevgkreene hovedsakelig holder til i 1. etasje.

Saneringskostnadene ble beregnet til kr 72 500 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra takstmann S. datert 22.1.19:

Bekjempelse av skjevgkre er krevende og må pågå over lang tid, og det er vanskelig å oppnå fullstendig fjerning av skjevgkre fra en bolig. Forholdet vil normalt medføre lavere omsetningsverdi dersom boligen skal selges.

(...)

Dette er en nyere stor enebolig med gjennomgående høy standard. Boligen ble solgt for kr 6 250 000, noe som er en høy pris for dette området. Salgsprisen var kr 31 726 pr. m². I følge Eiendomsverdi.no er snittprisen for brukte eneboliger i dette området kr 21 763 pr. m².

Med bakgrunn i pris, opplysninger gitt i salgsoppgave og tilstandsrapport, hadde nye eier forventninger om en bolig som var i god stand, uten spesielle negative avvik.

(...)

Vanlig prisavslag/verdiminus for skjevgkre i denne type objekter har den siste tiden vært 10 - 15 % av kjøpesummen. Med bakgrunn i standard og salgspris vil redusert markedsverdi ligge i øvre del av skalaen.

(...)

Verdiminus er vurdert til 15 % av kjøpesummen på kr 6 250 000 - 937 500.

Kjøper har fremlagt følgende uttalelse datert 12.2.19 fra leietakeren i boligen:

I can confirm that the skjevgkre was here before (kjøper) moved Inn.

Videre oppga takstmann S. følgende i en tilleggsrapport datert 7.8.19:

Boligen som her vurderes ble markedsført som strøken enebolig fra 2015 med gjennomgående høy og oppgradert standard. I tilstandsrapporten er alle bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1.

Eiendommen ligger i etablert boligområde som er fortettet med en del nybygg i løpet av de seinere årene. Det omsettes jevnlig eneboliger på (stedet), og i følge Eiendomsverdi.no er snittprisen for brukte eneboliger litt i overkant av kr 23 000 pr. m². Dette er betydelig lavere enn snittprisen for brukte eneboliger i hele Bergen kommune.

Boligen ble solgt i juni 2018 for kr 6 250 000. Dette gir salgspris på kr 31 726 pr. m². Markedsverdien av boligen var derfor betydelig høyere enn snittprisen for brukte eneboliger. Vi har foretatt en gjennomgang av kjente salg av eneboliger med postadresse (..), og i løpet av de tre siste årene er det ikke funne eneboliger med tilsvarende høy pris. Det er kun registrert noen få salg over kr 5 000 000. I følge Eiendomsverdi.no er det i løpet av de tre siste årene registrert 31 salg av eneboliger med adresse (postnummer tettstedet), og snittprisen pr. bolig utgjør ca. kr 3 540 000.

Boligen har utleiedel som er utleid til en polsk familie. Foreløpig har de akseptert at det er skjevgkre i leiligheten, men det er usikkert om det i fremtiden er mulig å leie ut til samme pris. Fremtidige leieinntekter vurderes derfor som usikre.

I seinere tid har det vært mye oppmerksomhet i media rundt problemer med skjevgkre. Både kjøpere og selgere bør derfor være kjent med at skjevgkreproblemer ofte medfører lavere markedsverdi. I enkelte tilfeller har det vært opplyst om skjevgkre i boligen uten at dette har ført til redusert markedspris av betydning. Det er kjente tilfeller hvor dette gjelder mindre attraktive boliger med lav markedsverdi, eller rehabiliteringsobjekter med spesiell attraktiv beliggenhet. Boligen som her vurderes er solgt for en høy pris dersom man sammenligner med øvrige kjente salg i nærområdet.

Dersom boligen på nytt legges ut for salg må det påregnes lavere salgspris dersom det blir gitt riktige opplysninger om skjevgkre. Dette er en negativ opplysning, som begrunnes med at mange kjøpere er kjent med hvilke konsekvenser dette har. Det er for tiden mange kurante boliger for salg slik at objekter med negative opplysninger kan velges bort. Det er ingen spesielle forhold ved denne boligen som tilsier at markedet ville akseptere denne høye salgsprisen dersom det var gitt riktige opplysninger om skjevgkre. Tidligere vurdering om verdiminus på 15 % av kjøpesummen opprettholdes.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper oppdaget et stort omfang av skjeeggkre kort tid etter overtakelsen, og det var derfor ingen rimelig grunn til at selger ikke skulle kjenne til forholdet. I alle tilfeller var boligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for saneringskostnader, verdiminus og for mye innbetalt dokumentavgift, på samlet kr 1 035 250, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte prinsipalt at saken skulle avvises fra nemndsbehandling. Subsidiært anførte selskapet at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9, 2. pkt. Det var ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til skjeeggkre i boligen, og forholdet medførte heller ikke at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, har sekretariatet i sin vurdering bl.a. vist til følgende:

Kjøper oppdaget skjeeggkre ca. en måned etter overtakelsen. Det er naturlig nok påfallende når et forhold oppdages relativt 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.

Samtidig er omfanget av skjeeggkre i denne saken stort. Boligen har et bruksareal på 197 m², og i løpet av kartleggingen 2-3 måneder etter overtakelse ble det fanget 245 skjeeggkre i 98 feller over 30 døgn. Det ble fanget 190 skjeeggkre på opptil 5 mm med en alder inntil ca. 6 mnd., 48 skjeeggkre på 5-10 mm med en alder på 0,5-1,5 år, samt 7 voksne individer med en alder over 1,5 år. Mycoteam beregnet omfanget til felleindeks 33 for hele boligen, 46 for 1. etasje. Dette betegnes som et stort omfang (felleindeks 16-60).

Det ble altså avdekket et stort omfang skjeeggkre i boligen, relativt kort tid etter overtakelsen. På den andre siden er nymfer generelt vanskeligere å se enn voksne skjeeggkre, og det gikk tross alt en måned etter overtakelsen før kjøper oppdaget skjeeggkre. Ut ifra en utelukkende skriftlig saksbehandling er det vanskelig å spekulere i hvordan skjeeggkreforekomsten kan ha utviklet seg etter overtakelsen, og hvor synlig dette må ha vært i selgers eiertid. Vi har heller ikke mottatt noen utfyllende uttalelse fra selger som kan bidra til å oppklare dette, annet enn at selger skal bestride kjennskap til skjeeggkre i boligen.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra leietakeren som bekrefter at det var skjeeggkre i boligen før kjøper flyttet inn. Det er vanskelig for sekretariatet å vurdere hva denne uttalelsen egentlig betyr og hvilken vekt den skal tillegges. Finansklagenemnda har tidligere vist tilbakeholdenhet med å vektlegge slike uttalelser i avgjørende grad. Det er også uklart om leietakeren faktisk har observert skjeeggkre i selgers eiertid, og om den informasjonen eventuelt er videreformidlet til selger.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Den store mengden skjeeggkre gjør det påfallende at selger ikke kjente til dette, og helt uten bevisverdi er uttalelsen fra leietakeren ikke. Samtidig er nemndas saksbehandling skriftlig, og etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om skjeeggkre. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda i sin praksis lagt til grunn at det må foretas en helt konkret vesentlighetsvurdering. For så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetskravet, har kjøper vist til saneringskostnader på kr 72 500 inkl. mva., samt et varig verditap grunnet skjeeggkre anslått til kr 937 500. Det varige verditapet utgjør 15 % av kjøpesummen, og er dokumentert gjennom to uttalelser fra takstmann S.

Nemnda har i to avgjørelser fra 2018, FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694, vist til at rettspraksis på det tidspunktet *"trekker i retning av et nivå mellom 5 og 12 % for så vidt gjelder anslått verdiforringelse som skyldes skjeeggkre"*. Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere om dette

anslaget fremdeles er dekkende, men finner det i denne sammenheng tilstrekkelig å påpeke at 15 % ligger betydelig over dette. Nemnda kan ikke se at meglerens vurdering inneholder noen konkret begrunnelse for hvorfor verdiavviket for denne boligen skal være såpass høyt. En generell henvisning til *"vanlig prisavslag/verdiminus for skjevgkre i denne type objekter"* er etter nemndas syn ikke tilstrekkelig. Uansett foranlediger et så høyt anslag en særskilt begrunnelse, noe som nemnda mener ikke foreligger i saken.

Nemnda har videre i sin praksis lagt til grunn at det er et varig restlyte etter all rimelig bekjempelse som må være utgangspunktet for vurderingen. Nemnda kan ikke se at takstmannen i tilstrekkelig grad har problematisert dette. Selv om det ikke uten videre er et krav om at sanering rent faktisk er utført, bør det fremgå at beregningen av varig verditap tar utgangspunkt i hva som kan oppnås med sanering.

Endelig viser nemnda til at det i liten grad fremkommer opplysninger om takstmannens konkrete erfaring med kjøp og salg av boliger med skjevgkre.

Samlet sett finner nemnda 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 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), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

