

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-885

4.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En bolig i Bergen fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 6,15 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.18. Kjøper oppdaget skjeggkre i boligen tre måneder etter overtakelsen, og anførte overfor selskapet at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har anført at det ikke var sannsynliggjort at boligen var påført et verdiminus som en følge av skjeggkre, samt at saken uansett måtte avvises fra behandling hos Finansklagenemnda. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 966 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1984.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til skadedyr i boligen hadde selger bemerket:

Fikk inn noe innsekter i kjelleren en periode før vi skiftet ut alle terrassedører (4 stk) i 2017. De gamle dørene hadde vi hatt i 32 år og var da moden for utskifting. Har ikke hatt problemer etter dette og har ikke registrert noe innsekter etter at dørene ble skiftet ut. Har ikke hatt problemer med rotter, mus eller maur opp gjennom årene.

Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 150 000 ved kjøpekontrakt datert 10.5.18, og ifølge kjøpekontrakten overtatt av kjøper den 1.8.18.

Ifølge kjøper ble det om lag tre måneder etter overtakelsen oppdaget skjeggkre i boligen, og den 26.11.18 ble det fremsatt reklamasjon mot selskapet.

Kjøper engasjerte deretter Mycoteam for en nærmere vurdering. Fra deres rapport datert 30.1.19 hitsettes:

Limfellebruken er tilnærmet i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 148 feller i forhold til vår anbefaling på 140 feller. Eksponeringstiden var 27 døgn som anbefalt. Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 98 % nymfer og 2 % voksne individer. Det er funnet 48 skjeggkre på opptil 5 mm (83 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 9 skjeggkre på 5-10 mm (16 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det ett voksent individ med en alder over 1,5 år.

Dette resultatet samsvarer med vår erfaring av forekomst av skjeggkre i fase 3, som pleier å være ca. 95 % nymfer og 5 % voksne individer. Antall voksne individer kan variere stort fra gang til gang, og det er ikke

uvanlig at det bare blir fanget få eller ingen voksne individer i fellene. Dette gjelder særlig hvis det er små populasjoner eller det forekommer andre forhold som kan påvirke denne fordelingen.

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en middels stor, 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 6, mens den for kjelleren var Fi er lik 4, Fi er lik 9 i hovedetasjen og Fi er lik 3 i loftsetasje. Dette viser at skjeggkreene hovedsakelig holder til i hovedetasjen. Grunnen til dette er at de finner gunstige utviklingsforhold i dette området og at det dermed er arnesteder for skjeggkre i deler av konstruksjonene i denne etasjen.

Antatt totalkostnad for oppfølging/bekjempelse: ca. kr 59 000 pluss mva.

Takstmann F. ble engasjert til å vurdere en evt. verdiforringelse av boligen som en følge av skjeggkre. Fra hans rapport datert 1.4.19 og senere notat av 28.8.19 hitsettes:

Ved evt videresalg, eller at opplysninger om Skjeggkre i boligen var opplyst før siste salg, kan man anta at boligen ville blitt å anse som vanskelig å selge. Ved disse opplysninger som nå foreligger ekskluderer man en større del av kundesegmentet som igjen ville gitt utslag på salgsprisen. Det vises til Mycoteam sin rapport for informasjon og kostnadsoverslag for utbedring.

Ny verdivurdering/antatt markedsverdi beregnes til Kr 5 460 000

Ved evt videresalg av boligen på nåværende tidspunkt vil opplysninger om Skjeggkre i boligen bidra til skepsis blant potensielle kjøpere av boligen. Man har pr. i dag ingen bekjempelsesteknikker i Norge som kan sies å gi en tidsmessig forutsigbar og total bekjempelse av insektene. Man må derfor beregne å måtte akseptere å ha disse insektene i boligen selv om man gjennomfører tiltak for bekjempelse i forkant av et boligsalg. Man vil derfor måtte opplyse om forekomst av Skjeggkre i boligen ved et evt videresalg og videre kunne anta at boligen ikke vil få samme oppmerksomhet som øvrige boliger i markedet. Det finnes flere eksempler på boliger som er forsøkt solgt med opplysninger om skjeggkre. Flere av disse har ikke oppnådd forventet salgsverdi. Det vil alltid være en viss usikkerhet knyttet til hvordan potensielle kjøpere vil reagere i en evt budgivning på boliger med Skjeggkre. Dette avhenger av kjøperes kjennskap til Skjeggkre samt påvirkninger i media siste tiden. Skjeggkre er kun i enkelte tilfeller ansett å være skadedyr (typisk i bibliotek, arkiv etc hvor den kan gjøre skade på dokumenter etc). I boliger gjør den lite skade og er mer til irritasjon for eier av boligen. (...)

En økonomisk konsekvens vurderes som følger:

Prisantydning: Kr 6 490 000

Boligen ble solgt 27.04.2018 for Kr 6 150 000

- Markedsforringelse (Skjønnsmessig vurdering): Kr 615 000

- Utbedringskostnad (Mycoteam): Kr 73 750 inkl.mva

Ny verdivurdering (avrundet) med bakgrunn i gitte opplysninger om funn av Skjeggkre: Kr 5 460 000

Skjeggkre case

Adresse/matrikkel: S .. vegen 20, .. – Bergen Objekt: Del av tomannsbolig (144 m² BRA/137 m² P-rom) Boligen ble solgt uten opplysninger om skjeggkre i 2017.

- Prisantydning: Kr 4 950 000

- Salgspris: Kr 5 000 000

Etter overtagelse oppdager eier skjeggkre i boligen og engasjerer (skadedyrkontrollfirma C.) som bekrefter at det er skjeggkre i boligen. På senere tidspunkt (medio 2018) forsøker eier å selge boligen. Det blir opplyst om skjeggkre i annonse på finn.no (...)

Boligen blir lagt ut med en prisantydning 23.05.2018 pålydende Kr 4 800 000. Boligen blir ikke solgt og videre relansert 16.08.2018 med ny prisantydning på Kr 4 590 000. Først i 2019, nærmere bestemt 02.02.2019 blir boligen omsider solgt for Kr 4 400 000.

Totalt har dette gitt et verdiminus på Kr 600 000 dersom man legger kjøpsprisen i 2017 til grunn.

Dette gir i prosent en verdireduksjon på 12 %.

(Boligen) ligger en ca 30 minutters kjøretur sør/øst for S.. vegen 20, helt på grensen mellom F bydel og Os Kommune. Boligen ligger i etablert boligområde, likt S.. vegen 20, og vil høyst trolig tiltrekke seg øvre sjiktet i samme kjøpergruppe rent prismessig samt grunnet beliggenhet og type bolig. Vi mener derfor at det vil være høyst reelt å sammenligne disse to objektene i denne saken. Det tas dog med i betraktningen at (boligen) ligger noe mer usentralt med hensyn til nærhet til (sentrum, flyplass, park) Bergen sentrum, Flesland, Laguneparken etc. Av den grunn, sammen med forholdet prisantydning/salgpris, ble (boligen) vurdert å ha en noe lavere prisreduksjon enn boligen i dette caset.

Kjøper har i tillegg fremlagt budjournalen, og en e-post datert 9.10.19 fra en annen budgiver, som oppga at han mest sannsynlig ikke ville ha lagt inn bud på eiendommen, eller i alle fall lagt inn et lavere bud, dersom det var opplyst om skjevgkre ved salget.

Kjøper har anført at skjevgkre utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 966 250, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderte antatt verditap og saneringskostnader.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen var påført et vesentlig verdiminus som en følge av skjevgkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Nemnda slutter seg til dette. Den fremlagte meglervurderingen er for knapp og generell til at et varig verditap grunnet skjevgkre kan anses dokumentert. Det bemerkes videre at mengden skjevgkre synes moderat, og i en slik kontekst er det særlig relevant hva en evt. sanering kan bidra med for å bekjempe bestanden. 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. Særlig må dette gjelde når varig verditap anslås såpass høyt som 10 %. Nemnda har merket seg henvisningen til salget av en tilsvarende bolig i S.. vegen, men finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på dette.

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).

