

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-887

4.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – oppstått før overtakelsen? – vesentlig mangel? – avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Kristiansand oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kontrakt datert 4.5.16. Overtakelsen fant sted over ett år senere, den 1.6.17. Kjøper oppdaget noen små kryp i august 2018, og reklamerte over forholdet til selskapet den 24.9.18. Ifølge Mycoteams rapport hadde skjeggkreene trolig vært til stede i boligen i minst 1,5-2 år. Kjøper fremsatte krav om prisavslag, og anførte prinsipalt at skjeggkreene måtte ha kommet inn i boligen mellom kontraktstidspunktet og overtakelsen, og at dette var selgers risiko, jf. avhl. § 3-1. Subsidiært anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at det ikke var sannsynliggjort at skjeggkreene var etablert i boligen før risikoens overgang, eller at forholdet medførte en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 704 679, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en leilighet på 108 m² i Kristiansand, oppført i 2003.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet som en praktfull og romslig toppleilighet, med praktfull utsikt, meget gode solforhold og sentral beliggenhet. I egenerklæringen oppga selger at hun hadde bodd i boligen siden 2007. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.16, og overtatt av kjøper den 1.6.17.

Ifølge kjøper oppdaget de i august 2018 noen små kryp i leiligheten. En nabo skal ha gjort kjøper oppmerksomme på at det kunne være skjeggkre. Kjøper reklamerte til selskapet den 24.9.18.

I løpet av en kartlegningsperiode på 28 døgn ble det fanget 162 skjeggkre i 56 limfeller. Dette ga en fellesindeks på 40. I rapport datert 14.11.18 skrev Mycoteam blant annet:

Nåværende eier overtok og flyttet inn i boligen 1. juni 2017. De observerte enkelte insekter høsten 2017 med 3 - 4 ukers mellomrom. I midten av august 2018 gjorde de flere observasjoner. Kort tid etter dette fikk huseier kjennskap til at en annen beboer i blokka hadde fått skjeggkre. I begynnelsen av september 2018 kjøpte og satte de ut feller som umiddelbart fikk fangst. De har videre også fanget og drept en del kre i på vegger og i tak i denne perioden.

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: (...) Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 96 % nymfer og 4 % voksne individer. Det er funnet 88 skjeggkre på opptil 5 mm (55 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 68 skjeggkre på 5-10 mm (42 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det seks 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, reprodukerende 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 40.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 72 500.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra meglerfirma P., som skrev følgende:

Det har vært mye fokus på skjeggkre den siste tiden, og jeg vet det har vært flere saker med dette i forbindelse med boligsalg der kjøper har blitt tilkjent erstatning i noe varierende omfang. Grunnlaget for å vurdere om forekomst av skjeggkre gjør at kjøper lider verditap er altså tidligere fastsatt, og spørsmålet her vil være hvor mye et slikt tap utgjør i denne saken. Det er ikke nødvendig med befaring for å gjøre en slik vurdering. Min vurdering er skjønnsmessig i tillegg til en evig annuitetsberegning ved en forutsatt årlig kostnad ved oppfølging/bekjempelse på kr 20 000.

I et marked med stort tilbud av boliger vil det i altså i dag (grunnet både lite erfaring og tilvenning til skjeggkre) være slik at påviste tilfeller av skjeggkre får en markedsmessig effekt på salgssum. Denne leiligheten ligger i et attraktivt område med relativt god betalingsvillighet, men ikke å anse som et helt unikt objekt. Sett i sammenheng med dette, leilighetens pris og en antatt årlig kostnad for å holde skjeggkrebestanden nede vurderes et mulig tap her til å være omtrent kr 400 000.

(...)

Som tilleggsinformasjon kan jeg informere om at jeg har vært eiendomsmegler og fagansvarlig i Kristians... i flere år, og har meget god kjennskap til boligmarkedet, og har også solgt boliger med skjeggkre.

Borettslaget inngikk avtale om inspeksjoner/behandlinger med skadedyrfirma P. I e-post av 24.6.19 skrev skadedyrfirma P. følgende:

Vi benytter advion ant gel for sanering av skjeggkre (*Ctenolepisma longicaudata*). Denne viser seg å ha veldig bra effekt på skjeggkre, og kunden merker forskjell fra samme dag man setter i gang behandling.

Når det gjelder å utsette disse totalt så kan dette ikke garanteres på grunn av størrelsen på bygget. Skjeggkre generelt er vanskelig å gi en garanti på da disse kan gjemme seg på svært mange skjulte områder slik at det alltid vil være en sjanse for at det fortsatt befinner seg levende individer. Selv etter null observasjoner i detektorer.

I servicerapport fra skadedyrfirma P. datert 5.9.19 fremgikk:

Det ble under rutinekontroll/behandling i dag observert ca under middels aktivitet av skjeggkre totalt sett i borettslag. Beboere forteller om stadig mindre synlig aktivitet og dette gjenspeiler seg i fangsten i limfeller.

Kjøper fremla ny vurdering fra meglerfirma P. datert 3.10.19, hvor det ble antatt at *"verditap er fra kr 20 000 til 200 000"*.

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Kjøpekontrakten ble signert 4.5.16 og boligen ble overtatt 1.6.17. Etter Mycoteams vurdering etablerte skjeggkreene seg i boligen i perioden mellom 14.11.16-14.5.17. Kjøper fikk dermed ikke overta boligen i den stand den var ved besiktigelsen, jf. HR-2017-345-A. Subsidiært har kjøper anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditap på kr 620 000, saneringskostnader på kr 72 500, kostnader til kartlegging av Mycoteam på kr 8 500, kostnader til meglervurdering på kr 3 679, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken må avvises. Subsidiært har selskapet anført at det ikke var sannsynliggjort at skjeppkreene etablerte seg i boligen før risikoens overgang, jf. avhl. §§ 2-4 og 3-1, og at forholdet uansett ikke medførte en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet anså det uklart hvorvidt skjeppkre var etablert i boligen i tidsrommet mellom avtaleinngåelse og overtakelsen, jf. avhl. § 3-1, og kom til at forholdet måtte vurderes etter avhl. § 3-9 andre pkt. På bakgrunn av sakens dokumenter, kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynliggjort at boligen hadde en vesentlig mangel etter denne bestemmelsen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet skjeppkre. Kjøper har gjort gjeldende at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, og at det foreligger en mangel på dette grunnlaget.

Når det gjelder det kvantitative elementet i nevnte vesentlighetsvilkår, har sekretariatet i sin uttalelse kommet til at den fremlagte verdivurderingen fra meglerfirma P. ikke er tilstrekkelig til å begrunne det anførte varige verditapet grunnet skjeppkre. Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Nemnda viser i tillegg til at anslått varig verditap i meglers tilleggsuttalelse fra 3.10.19 er redusert fra kr 400 000 til kr 200 000. Sett i sammenheng med utbedringskostnadene for sanering, finner nemnda at det kvantitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det vises her til at Høyesterett i sin praksis har oppstilt en vesentlighetsterskel for så vidt gjelder utbedringskostnader på minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det riktignok i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Nemnda kan imidlertid ikke se at helhetsvurderingen under det kvalitative element endrer utfallet i dette tilfellet. 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. Et slikt misforhold kan nemnda ikke se foreligger i denne saken.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at skjeppkre-bestanden ble etablert i tidsrommet mellom avtaleinngåelse og overtakelse, jf. avhl. § 3-1.

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).

