

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-889

15.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

Et rekkehus i Oslo oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill. og overtatt av kjøper den 1.7.16. I november 2017 oppdaget kjøper insekter i boligen, og kjøper reklamerte til selskapet over skjeggkre den 16.2.18. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at det ikke var dokumentert at boligen var påført et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Antatt verditap mellom kr 200 000 og kr 760 000, utbedringskostnader kr 37 664, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1952 i Oslo.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1998. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.5.16, og overtatt av kjøper den 1.7.16.

Ifølge kjøper ble det i november 2017 oppdaget noen insekter i yttergangen. Etter hvert ble det funnet kre i andre deler av huset, og den 16.2.18 fremsatte kjøper reklamasjon mot selskapet over skjeggkre. Kjøper engasjerte Anticimex som befarte boligen og som i rapport 8.3.18 uttalte at det var påvist skjeggkre.

Mycoteam ble deretter engasjert, og oppga i rapport datert 18.5.18 bl.a.:

Limfellebruken er omtrent i henhold til våre anbefalinger. Vi regner derfor med at fangstresultatet dermed er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Dette viser at det dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjonen som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst to år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 35, mens den for kjeller var Fi er lik 73,1. etasje Fi er lik 14 og Fi er lik 0,5 i 2. etasje. Dette viser at skjeggkreene hovedsakelig holder til i kjeller, men at det også finnes en del skjeggkre i 1. etasje. 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 disse etasjene.

Slik skadebildet ser ut basert på fangstresultatet, ser det ut til at slike arnesteder kan være i området rundt gang, bod og bad i kjeller. Samtidig tyder fangstresultatet på at det også er gode forhold for skjeggkre i området rundt vindfang, skyvedørsgarderobe og kjøkkenbenk i 1. etasje. Vi er imidlertid ikke kjent med

mikroklimatiske detaljer i den aktuelle bygningen. Det betyr at vi foreløpig ikke kan gjøre en detaljert vurdering av forholdene med den kunnskapen vi har om bygningen.

Antatt totalkostnad for oppfølging / bekjempelse: ca. 68 000 pluss mva.

Kjøper innhentet også en tilleggsuttalelse fra Anticimex datert 30.10.18:

Basert på antallet skjeggkre som har blitt fanget totalt, og antallet nymfer i de forskjellige aldersgruppene som ble fanget under Mycoteam sin deteksjon, vil jeg anslå bestanden av skjeggkre i boligen til å være minimum 2-3 år gammel da deteksjonen til Mycoteam ble utført.

Takstmann K. vurderte verdiminus på boligen i rapport datert 25.2.19:

Undertegnede konkluderer med at salgspris på boligen med opplysninger om aktivitet av skjeggkre vil være lavere en salgspris ved forrige omsetning. Det er beregnet en prisreduksjon som følge av at utført bekjempelse ikke har vist seg tilstrekkelig effektiv. Dette underbygger påstanden om vanskeligheten med å bekjempe skjeggkre. Det er derfor lagt til grunn usikkerheten rundt bekjempelse av skadedyr, samt det ubehag som beboere opplever. Det er også gjort en vurdering av hva som kan forventes av prisreduksjon med sammenligning til salg av boliger med opplysninger om skjeggkre aktivitet.

Boligen ble solgt for kr 8 100 000 pluss fellesgjeld den 28.04.2016. Verdiforringelse ved salg med opplysninger om skjeggkre på salgstidspunktet er sannsynlig i området rundt - 8 % som er kr 648 000. Verditapet er skønnsmessig beregnet ut fra andre kjente salg og salgsforsøk. Det presiseres at nødvendige bygningsmessige utbedringer og bekjempelse ikke er medtatt i verditapsberegningen. Verdi på boligen ved salg med opplysning om skjeggkre på salgstidspunktet den 28.04.2016 vurderes til å være i området rundt kr 7 450 000 pluss fellesgjeld.

(...)

Dagens verdi på boligen vurderes til å være i området rundt kr 9 500 000 pluss fellesgjeld. Verdiforringelsen vil sannsynlig være i området rundt - 8 %. Verdi på boligen den 25.02.2019 med opplysninger om skjeggkre vurderes til å være i området rundt kr 8 740 000 pluss fellesgjeld. Det presiseres at nødvendige bygningsmessige utbedringer og bekjempelse ikke er medtatt i verditapsberegningen.

Verdiforringelsen på boligen den 25.02.2018 med opplysninger om skjeggkre vurderes til å være i området rundt kr 760 000.

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler W., som i e-post av 17.8.19 bl.a. uttalte:

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 også at det er et stort omfang av uopplyste kjøpere ute i markedet når det gjelder kjennskap til skjeggkre. Det kan være at mange har hørt om dette, men svært få vet konsekvensene av å ha skjeggkre i boligen og at man p.t. ikke kjenner metoder for å bli 100 % kvitt skjeggkre. Dog foreligger det pr. juli 2019 en artikkel på E24 om en forsker som har dokumentert at han har blitt kvitt sine skjeggkre for godt med nitidig og langvarende bekjempelse og sanering i boligen sin. Han sier at boligen hans nå er helt fri for skjeggkre, men 100 % sikkerhet på dette får man først etter et stykke tid. Når vi forteller folk om dette er det umiddelbart en unison skepsis og tvil til å handle boligen angrepet av skjeggkre. Det er også svært interessant å se hvordan skjeggkre beskrives i de forskjellige salgsoppgaver og hvordan mangelen på vesentlig informasjon så langt vi har sett ikke har kommet frem. Den dagen en boligen med skjeggkre selges med komplett informasjon, får vi svaret på om det foreligger verdiminus eller ikke. Selges denne boligen til fullverdig markedspris, utgjør ikke skjeggkre noen mangel. Så lenge dette ikke er tilfellet, vil vi ha et verdiminus.

Pr. juni 2017 er det et ferskt salg fra (adresse) i Oslo. Halvpert av tomannsboligen, A på 121 kvm., ble kjøpt i mai 2018 for kr 8,7 mill. Etter budaksept ble det funnet en stor populasjon med skjeggkre i boligen. 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 kr 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.

Vi ser at en budgiver på en bolig i denne prisklassen normalt fort kan utgjøre ca. 50- 100 tusen. Hvor mange budgivere kan eier miste hvis man hadde lagt boligen ut for salg i dag med denne informasjonen? Det finnes også de som fremdeles kan være interesserte i å by, men til en vesentlig lavere sum. Vi mener at 2-3 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 for vurderingen at Mycoteam sine anbefalte tiltak blir gjennomført og at bestanden av skjeggkre vil være på et minimum, samt at det vil forsettes å saneres slik at bestanden ikke blomster opp igjen på et senere tidspunkt. 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 200 000.

Kjøper har anført at skjeggkre 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 et skjønnsmessig utmålt prisavslag hensyntatt saneringskostnader og restlyte, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste bl.a. 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 sannsynliggjort et tilstrekkelig stort verdiminus som en følge av skjeggkre, og dermed også at det ikke forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har etter overtakelsen avdekket at det er skjeggkre i boligen. Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen 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 andre punktum 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 om en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, må i henhold til nemndas praksis vurderes konkret i det enkelte tilfellet.

Sekretariatet fant at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det ble blant annet vist til at det er dokumentert en godt etablert og reproduserende populasjon i boligen. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering på dette punktet.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har nemnda i sin praksis lagt til grunn at kjøper som et utgangspunkt må konkretisere og begrunne et verdiavvik for det restlytet som skjeggkreene representerer. Med "restlyte" menes her det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak, herunder sanering.

I dette tilfellet er det opplyst at det er utført sanering. Kjøper har imidlertid opplyst at det også etter dette er sett skjeggkre i boligen uten at omfanget er dokumentert. Det er opplyst at utgiftene til kartlegging og sanering utgjør kr 37 664.

Kjøper har fremlagt to fagkyndigvurderinger som begge legger til grunn at det foreligger et verdiminus i saken. Takstmann K. har konkludert med at verdiforringelsen på boligen *"vurderes til å være i området rundt kr 760 000"*. Som fremholdt av sekretariatet, har ikke takstmann K. vært på befaring i boligen, og det er heller ikke opplyst at han har særlig lokalkunnskap om området boligen ligger i. Slik nemnda ser det er hans rapport og konklusjon for generell til at den i seg selv kan dokumentere et verdiminus for boligen grunnet skjeggkre.

Nemnda finner ikke grunn til å ta uttrykkelig stilling til om eiendomsmegler W.s rapport dokumenterer et verditap for boligen. Han konkluderte med en verdireduksjon på omkring kr 200 000. Selv om eiendomsmegler W.s rapport og vurderinger legges til grunn, kan ikke nemnda se at det er dokumentert at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Dette gjelder selv om det også ses hen til de påløpte kostnadene til kartlegging og sanering, samt de vurderinger som fremgår av takstmann K.s rapport. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan ikke oppveie dette, og samlet sett finner nemnda at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19, eller om det er sannsynliggjort at skjeggkreene var til stede i boligen på overtakelsestidspunktet, jf. avhl. § 2-4.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).