

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-890

15.11.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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 bolig i Oslo fra 2007 ble solgt "som den er" for kr 4,75 mill. og overtatt av kjøper den 20.9.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot selskapet, og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgerens side, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at boligen heller ikke var påført et verdiminus. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 700 000, samt forsinkelsesrenter.

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 3-roms leilighet på 62 m² i Oslo, oppført i 2007.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet med gjennomgående god standard. I egenerklæringen oppga selger at hun hadde bodd i boligen siden 2014. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr, herunder skjeggkre.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.18, og overtatt av kjøper den 20.9.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper et skjeggkre som krøp rundt en eske som sto igjen i boligen. I dagene etter ble det oppdaget flere skjeggkre.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 26.9.18. Kjøper fikk tilsendt noen limfeller og plasserte ut disse. P. skadedyrkontroll kom deretter på befaring og oppga bl.a. følgende i rapport av 1.10.18:

Konklusjon: Aktivitet av skjeggkre i bolig. Individer funnet på limfeller plassert på soverom og kontor/gjesterom. På limfellene i disse rommene ble det observert nymfer og tilnærmet voksne individer. Dette tyder på at skjeggkreene har vært tilstede i leiligheten over lengre tid.

Anbefaling: Anbefaler bekjempelse av skjeggkrebestanden med åte.

Kjøper kontaktet også Anticimex, som etter en kartlegging skrev følgende i rapport av 13.11.18:

Under inspeksjonen utført 15.10.2018 ble det registrert skjeggkre i alle størrelser og aldre i limfeller som boligeier hadde satt ut selv før inspeksjonen.

I perioden 15.10.2018 til 13.11.2018 ble det i 21 limfeller utplassert av Anticimex fanget til sammen 25 skjeggkre. 19 (76 %) av skjeggkreene var helt unge nymfer mindre enn 5 mm. 4 (16 %) av skjeggkreene var eldre nymfer med en kroppslengde på mellom 5 og 9 mm. 2 (8 %) av skjeggkreene var voksne individer med en kroppslengde på 10 mm eller mer.

Vurdering

Det er en etablert bestand av skjeeggkre i leiligheten. 92 % av skjeeggkreene er nymfer, og 4 av disse er i størrelsesgruppen 5-9 mm. Nymfer i denne størrelsesgruppen er normalt mellom 1 og drøye 2 år gamle. Hos skjeeggkre er det de voksne, kjønnsmodne individene som hovedsakelig står for spredning til nye lokaler. Det betyr at man kan gå ut i fra at nymfene er klekket i det lokalet de blir fanget. Det ble fanget nymfer på 7 og 8 mm under deteksjonen. Dette er nymfer som er omkring 1,5-2 år gamle. Når de største nymfene som blir fanget er rundt 1,5-2 år gamle, kan man anta at angrepet har en tilsvarende minimum alder.

Videre har kjøper fremlagt følgende tilbud fra Anticimex i e-post av 8.1.19:

Som avtalt sender vi forslag til kontroll og bekjempelse av skjeeggkre i overnevnte leilighet. Tiltakene deles opp i akutte og oppfølgende som følger:

Akutte tiltak.

For å få til en vesentlig umiddelbar reduksjon av antall skjeeggkre i leiligheten, fjerner vi alle lister, hever terskler, åpner sokler og støvsuger før vi behandler kjemisk. Deretter settes listverk tilbake og det silikoneres over og under gulvlist. Vi silikonerer også de kabel og rørgjennomføringene som er tilgjengelig i forhold til å unngå spredning mellom leilighetene.

Pris for akutte tiltak vil være kr 33 500 pluss mva.

Oppfølgende tiltak.

1. Det settes ut feller med lokkemiddel i alle rom.
2. Det legges ut dråper med åtebase.
3. Det kan være aktuelt å sprøyte lokalt om aktiviteten tar seg opp igjen.

Kontroll og behandling skjer kvartalsvis over 12 mnd.

Pris for oppfølgende tiltak over 12 mnd. vil være kr 16 500 pluss mva.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler S. datert 6.12.18:

Angående vurdering av leilighetens verdi /pristap i (...) på salgstidspunktet med opplysning om skjeeggkre.

Borettslags leilighet, endeleilighet ca 62 kvm p-rom med 2 soverom samt balkong på 9.3 kvm med gode solforhold. Beliggenhet i 3. etg i boligblokk fra 2007. Standard fra byggeår. (...)

Det finnes i dag ingen midler for å bli kvitt skjeeggkreproblemet helt, man kan kun holde bestanden nede ved tiltak. Ved opplysning om at skjeeggkre finnes i leiligheten, så vil det medføre at noen ikke ønsker å kjøpe leiligheten, og andre vil kjøpe mot en skikkelig rabatt. Selvfølgelig da i det håp at problemet på sikt, kan løses helt og holdent.

Jeg vil også her poengtere at dette er en vanlig leilighet som det finnes mange av, og jeg vil tro at en del av interessentene heller vil søke andre liknende leiligheter som ikke har skjeeggkre.

Det er også opplyst av deg at styret i borettslaget er kontaktet om det er problem i andre leiligheter. Det ble fortalt at det har blitt oppdaget både skjeeggkre og sølvkre i bodområdet i kjelleren samt i (...) naboblokken.

Videre er opplyst at kjøperne før de valgte å inngi bud kontaktet megler for å dobbelsjekke at det ikke var blitt observert sølvkre/skjeeggkre i blokka, megler hadde etter det opplyste bekreftet at det ikke var.

(...)

Jeg vil imidlertid mene at pristapet ved opplysning om skjeeggkre kan være rundt 15 % i dette tilfelle, dvs ca kr 700 000.

Videre presiserte eiendomsmegler S. følgende i en senere e-post:

Undertegnede har ikke vært på befaring i angjeldende leilighet. Jeg har tidligere solgt leilighet i (adresse), men dette er ikke det området jeg selger mest i.

Min vurdering er når det gjelder en alminnelig leilighet som dette, som man kan finne mange av, så vil skjeeggkre problematikken gjøre at mange/de fleste, vil vurdere heller å kjøpe annen leilighet uten skjeeggkre.

Det har vært nå gode resultater ved bruk av kakerlakk åte, men man kan ikke pt garantere at skjeeggkre problematikken er fjernet, men ved jevnlige tiltak kan bestanden bringes ned på et lavt nivå.

Uansett, så må dette opplyses om i en egenerklæring ifbl. med tilstandsrapporten.

Selskapet fremla uttalelse fra eiendomsmegler T. datert 13.3.19:

Jeg solgte leilighet i (adresse) for en stund tilbake. Første gang ble boligen solgt, uten at det var skjeeggkre i leiligheten og til pris under kr 4 000 000 (kr 3 950 000) om jeg husker riktig. Det viste seg at dette hadde kommet inn i leiligheten i periode mellom kjøp og overtagelse, så kjøper ville ikke overta boligen. Boligen ble så lagt ut for salg igjen med opplysninger om skjeeggkre – og ble da solgt for kr 4 150 000 Dvs. boligen ble solgt for en høyere pris enn første gang, selv om det kom frem tydelig i prospekt og egenerklæringsskjema at det var skjeeggkre i boligen.

En annen leilighet som vi solgte nylig var en tilsvarende leilighet som den i (adresse). Her har selger opplyst om at det er sett skjeeggkre i boligen par ganger – og boligen ble solgt for prisantydning uavhengig av dette.

Selger har forklart følgende i e-post 1.10.18:

Forholdet er ikke kjent for oss. Vi har aldri sett noen skjeeggkre inne i leiligheten. Da vi allerede hadde en canal digital dekoder da borettslaget delte ut disse boksene har vi aldri tatt den vi fikk utdelt i bruk. Vi plasserte boksen i kjellerboden og der ble den stående til vi flyttet. Før overtagelsen tok vi den med opp i leiligheten og lot den stå til neste eier. Vi har heller ikke sett noen skjeeggkre i boden.

Kjøper har anført at skjeeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det var avdekket et stort omfang, og at det var et aktivt angrep som hadde pågått over flere år. Mangelsvurderingen måtte ta utgangspunkt i forholdene ved risikoens overgang, og det var dokumentert at boligen var påført et verdiminus.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for et verditap på kr 700 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken måtte avvises. Subsidiært har selskapet anført at forholdet ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjent til skjeeggkre, og anførte at sammenlignbare salg illustrerte at det ikke forelå noe verdiminus på boligen.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at så ikke er tilfellet, og i sin begrunnelse vist til følgende:

I denne saken oppdaget kjøper skjeeggkre kort tid etter overtakelsen. Det er naturlig nok påfallende når et forhold oppdages så 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.

Omfanget av skjeeggkre i denne saken er ikke særskilt stort. Boligen har et bruksareal på 62 m2, og det ble fanget 25 skjeeggkre i 21 feller over 28 døgn. Av disse var 92 % nymfer, som vil si at de er vanskeligere å oppdage enn voksne skjeeggkre.

Vi kan derfor ikke se at det er tilstrekkelige bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeeggkre i boligen. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det kan synes påfallende at selger ikke kjente til forholdet når skjeggkre ble oppdaget så raskt etter overtakelsen. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og på bakgrunn av dokumentene i saken kan ikke nemnda se at kunnskapskravet er oppfylt, eller at det for øvrig er gitt uriktige opplysninger. Sekretariatets vurdering og konklusjon tiltres følgelig av nemnda, og det foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det blir deretter spørsmål 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 fremholdt følgende om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

Etter sekretariatets vurdering er ikke den fremlagte verdivurderingen i denne saken tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Megleren har riktignok beregnet et verditapet til 15 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet. Samtidig har selskapet fremlagt konkrete referansesalg som trekker i retning av at boligen ikke er påført noe verdiminus.

Nemnda er enig i dette. Vurderingen som er fremlagt av eiendomsmegler S. berører i liten grad hvordan eiendomsmegleren har kommet frem til at denne leiligheten har en verdireduksjon på omkring kr 700 000. Videre viser nemnda til at selskapet har fremlagt uttalelse fra eiendomsmegler som har solgt sammenlignbare leiligheter i S (...) veien 9 og 11. Erfaringer fra disse salgene, som ble foretatt i september 2018 og januar 2019, taler for at det ikke har hatt avgjørende betydning for salgssummen hvorvidt det er opplyst om at det er observert skjeggkre i leiligheten eller ikke.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at kjøper ikke har dokumentert at det foreligger et varig verditap grunnet skjeggkre. Det vises i denne sammenhengen blant annet til FinKN-2019-528. 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. Foranlediget av klagen til nemnda bemerkes det at nemnda i utgangspunktet er enig i at vurderingen av om boligen har en vesentlig mangel må sees i lys av faktum på tidspunktet for risikoens overgang, men nemnda finner det likevel relevant å se hen til etterfølgende omstendigheter i den grad de er egnet til å belyse mangelsvurderingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).