

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-892

15.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En bolig i Bergen oppført i 1953, opplyst modernisert i 2005, ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. og overtatt av kjøper den 5.7.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgerens side, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger var ukjent med forholdet, og at det ikke var dokumentert at boligen var påført et verditap. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 347 297, 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.

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms leilighet oppført i 1953, som ble modernisert i 2005.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 455 000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.18, og overtatt av kjøper den 5.7.18.

Den 27.7.18 fremsatte kjøper reklamasjon mot selskapet over skjeggkre.

Kjøper innhentet rapport fra N. skadedyrkontroll datert 30.10.18:

Resultatet av kartlegging med 18 feller viser en fangstverdi på over 8,47 for hele enheten. Det ble i perioden fanget totalt 8 skjeggkre i limfeller fordelt på 4 rom. Av disse individene var det 4 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Resultat av kartlegging der felle oppdaget i etterkant er medberegnet legges til grunn 18 feller og viser en fangstverdi på 14,81. Det ble i perioden da fanget totalt 14 skjeggkre i limfeller, fordelt på 4 rom. Av disse individene er det estimert ca. 10 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Basert på en total vurdering av alle elementer i saken er konklusjon at dette er en etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 2 år gammel populasjon.

Kostnader for kartlegging av utettheter mellom enheter, herunder trykktesting har en estimert pris på kr 15 000.

Kostnadene for punkt 1 og eventuelle tettetilak er direkte avhengig av hvor mye som må utføres av arbeid og størrelsen på materialbruk, så prisetsimat her vil variere fra kr 15 000 til 100 000.

Kostnader for punkt 2 er ikke vurdert. Prisetsimat må innhentes.

Kostnaden for punkt 3 er estimert å ha en engangskostnad på kr 25 000, men her er det en god del usikkerhet med kostnader i forhold til hvem som gjør hva i en slik prosess, for eksempel å løsne/demontere lister, så dette må avklares før man kan angi en mer detaljert kostnadsberegning.

Kostnader for punkt 4 har en estimert pris på kr 15.000 til 25 000.

Kostnader for punkt 5 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 4 500.

Kjøper engasjerte deretter takstfirma B., som i rapport datert 1.11.18 bl.a. uttalte:

I en tenkt situasjon hvor kjøper gir muligheten til å velge mellom to like eiendommer, hvor forskjellen er at den ene eiendommen har en historikk med skjeggkre og den andre ikke, vil den eiendommen som ikke har dette problemet ha et fortrinn og normalt velges først. Dette gir større for at forskjellen uansett vil kunne ha innvirket på objektets salgsverdi, dog anser vi at verdireduksjonen i dette alternativet er noe lavere enn i alternativ 1 hvor problemet ikke er sanert. Videre er også denne problematikken mer og mer kjent, og det samme gjelder kunnskap om at dette problemet vanskelig lar seg fjerne helt og kan bli et gjentakende problem.

Med grunnlag i dette har vi således vurdert verdireduksjonen til å være beliggende i det midtre sjikt av overnevnte intervall, og har konkludert med en verdireduksjon på kr 240 000, tilsvarende ca. 10 %.

Kjøper innhentet også en verdivurdering fra eiendomsmegler S.:

Mandatet er å fastslå hvorvidt skjeggkreproblematikk i boligen vil kunne påvirke eiendommens antatte markedsverdi, og hvis så er tilfelle anslå størrelsen på verdiminuset. I forbindelse med oppdraget er det gjennomført befarings i boligen. I det følgende vil det tas stilling til hvorvidt skjeggkreproblematikken, hvis den er kjent for interessenter, vil ha påvirkning for boligens markedsverdi og følgelig også den endelige salgssummen. Eventuelle tilbud på utbedring av problemet kan ha en betydning i denne sammenheng, uten at jeg tar stilling til endelige summer.

Det opplyses om at sanering er ikke gjennomført utover limfeller i forbindelse med kartleggingen.

Skjeggkre er et relativt nytt problem som har økt de siste årene og blitt kjent med stor dekning i media. Generelt er det svært vanskelig å si hvor stor innvirkning dette har på verdi. Erfaringsmessig har de boligene som er solgt med opplysninger om skjeggkre oppnådd gode priser. Det er naturlig at en mister noen interessenter da det er snakk om insekter i boligen.

Likevel vil det alltid være et marked for slike objekter, ettersom enkelte interessenter vil kunne se den potensielle verdien objektet tross alt innehar. I slike tilfeller vil tilstedeværelsen av skjeggkre være vektlagt i mindre grad, selv om bestandens størrelse vil kunne ha betydning.

Kort oppsummert må det være forsvarlig å legge til grunn at man i tilfeller som her er beskrevet vil miste potensielle budgivere. Det gjenspeiles også i hvordan dette kommuniseres ut i markedet.

Som et generelt utgangspunkt er det vanskelig å fastsette et konkret verdiminus som følge av skjeggkre, ettersom det finnes eksempler på salg som går i begge retninger. Imidlertid er det snakk om insekter i denne boligen og det må antas å ha en viss betydning. Eier opplyser at det er ikke kjent om det er øvrige beboere i sameiet med skjeggkreproblematikk. Dette bør undersøkes nærmere. Hvis det er flere som har dette, så er det noe som kan gjøre det vanskelig i forhold til å få bort insektene.

(...)

Det er også rimelig klart at om kjøper/dagens eier hadde kunnskapen om leiligheten som de har dag så ville man sannsynligvis valgt annerledes. Poenget er at om 2 like boenheter er for salg og den ene har positiv info om skjeggkre så vil den være mindre attraktiv enn som "ikke har det". Den enheten som da "ikke har det" vil potensielt oppnå en bedre pris, og dette følger av hvordan dynamikken i boligmarkedet fungerer. I lys av det overstående konkluderes det med at det foreligger et verdiminus ved boligen.

Verdivurderingen er foretatt 10.07.2019 kl. 08:00 og baserer seg på meglers innvendige og utvendige besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. På bakgrunn av vår kjennskap til omsetning av boliger i nærområdet og markedet generelt har vi etter beste skjønn vurdert verdiminusets størrelse til: Kr 120 000 - 170 000.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med skjeggkre, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 347 297, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdet, og at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Saken måtte uansett avvises fra behandling hos Finansklagenemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel da det etter overtakelsen er avdekket at det er skjeggkre i leiligheten.

Selskapet har prinsipalt anført at saken bør avvises. Nemnda er ikke enig i dette, og viser til flertallets begrunnelse i FinKN-2019-294.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og på bakgrunn av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at kunnskapskravet er oppfylt. Det hadde riktignok vært ønskelig om selgers merknader til spørsmålet hadde vært fremlagt i saken. Det avdekkede omfanget av skjeggkre er imidlertid begrenset, og nemnda har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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. Nemnda bemerker at selv om det gjøres fremskritt i forskningen om bekjempelse av skjeggkre, kan ikke nemnda se at det på tidspunktet for nemndas avgjørelse kan legges til grunn ved den kvalitative vurderingen at kjøper ved sanering vil bli kvitt skjeggkreene.

Det fremgår av reklamasjonsrapport fra oktober 2018 at det i de utsatte limfellene er fanget 14 skjeggkre, noe som gir en felleindeks på 14,81. Av eiendomsmegler S.s verddivurdering fremgår at det er fanget 33 skjeggkre i limfeller i leiligheten. Nemnda bemerker at uansett om det legges til grunn at det er fanget 14 eller 33 skjeggkre, så er det i den foreliggende saken avdekket forholdsvis få skjeggkre. N. skadedyrkontroll har lagt til grunn at det er en godt etablert reproduserende populasjon.

Det er fremlagt to verddivurderinger i saken. Den første vurderingen er utarbeidet av takstfirma B. i november 2018. I rapporten konkluderes det med at boligen har et verdiminus på kr 315 000 forutsatt at skjeggkreene ikke kan saneres bort, og et verdiminus på kr 240 000 forutsatt at skjeggkreene er sanert bort. Rapporten er utarbeidet uten befaring i boligen.

Den andre verddivurderingen (udatert) er utarbeidet av eiendomsmegler S. Han konkluderer med at boligen har et verdiminus mellom kr 120 000 og kr 170 000. Det fremgår av hans rapport at *"eventuelle tilbud på utbedring av problemet kan ha betydning i denne sammenheng, uten at jeg tar stilling til endelige summer"*. Videre følger det av rapporten at det ikke er hensyntatt sanering av skjeggkreene.

For så vidt gjelder kostnadene til å sanering av skjeggkreene, bemerker nemnda at disse er usikre. Det er foreløpig ikke foretatt slik sanering. N. skadedyrkontroll har i sin rapport foretatt et estimat over kostnadene, men det hefter stor usikkerhet ved disse. Nemnda finner det følgelig vanskelig å ha en bestemt oppfatning av utbedringskostnadenes størrelse.

I den videre vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard (leder med dobbeltstemme) og Bones – bemerker:

Slik flertallet ser det, er det ut fra de fremlagte verdivurderingene i saken vanskelig å ta stilling til verditapet og utbedringskostnadenes størrelse. Verdivurderingen fra firma B. er i liten grad konkret begrunnet. Vurderingen berører i liten grad boligens egenart, og det er ikke kjent hvilken kjennskap de to siviløkonomene som har utarbeidet rapporten har til det eiendomsmarkedet som leiligheten er solgt i. For så vidt gjelder eiendomsmegler S.s vurdering, er det en svakhet ved denne at den ikke beregner verditapet med utgangspunkt i det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet). Slik flertallet ser det, gir heller ikke noen av verdivurderingene en konkret begrunnelse for det antatte verditapet for denne boligen.

Etter en helhetsvurdering har flertallet kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt. På bakgrunn av sakens dokumenter, og under henvisning til at det er avdekket et moderat antall skjeggkre samt at sanering ikke er forsøkt, finner flertallet det ikke dokumentert et varig verditap for boligen og utbedringskostnader som til sammen overstiger 5-6 % av boligens kjøpesum. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan ikke oppveie dette, og samlet sett finner flertallet at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sandvik – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at det er dokumentert et varig verditap ved boligen.

I saken er det innhentet to verdivurderinger som begge konkluderer med at det foreligger et verdiminus ved boligen, men avviker i den konkrete fastsettelsen av verditapets størrelse. Fra selskapets side er det imidlertid ikke innhentet vurderinger som imøtegår dette. Verdivurderingen fra firma B. er generell og sparsommelig i begrunnelsen, og det fremkommer ikke om det foreligger kjennskap til eiendomsmarkedet hvor boligen befinner seg. Denne kan derfor ikke tillegges avgjørende vekt. Verdivurderingen til eiendomsmegler S. er foretatt på bakgrunn av lokalkjennskap til det aktuelle boligmarkedet, og leiligheten er besiktiget utvendig og innvendig. Vurderingen tar ikke stilling til betydningen av gjennomført sanering, og kunne med fordel vært klarere på dette punktet. Verdiminuset er begrunnet i meglerens erfaring med hvordan markedet reagerer på negative opplysninger om boligen, herunder at en vil miste potensielle budgivere eller at opplysningene om skjeggkre kan påvirke budene i negativ retning. Mindretallet finner på bakgrunn av en samlet vurdering at det er sannsynliggjort et varig verdiminus ved boligen, og at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva angår det kvalitative elementet viser mindretallet til at selv om omfanget av skjeggkre som er avdekket ikke er spesielt stort, har N. skadedyrkontroll lagt til grunn at det dreier seg om en godt etablert, reproduserende populasjon. Skjeggkre er egnet til å skape ubehag, og det er usikkert i hvilken grad saneringstiltak vil lykkes. For huseier medfører dette også usikkerhet med hensyn til hvor langt inn i fremtiden saneringstiltak vil måtte gjennomføres. Etter mindretallets oppfatning er på denne bakgrunn også det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt.

Det skal da utmåles et prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Etter mindretallets syn åpner avhl. § 4-12 første ledd for å utmåle prisavslag som inkluderer både utbedringskostnader og verditap. Det vil si at kjøper i tilfeller hvor mangelen ikke lar seg utbedre, kan bli tilkjent prisavslag for både utbedringskostnader og et restlyte, forutsatt at kravet er sannsynliggjort. Etter en samlet vurdering har mindretallet kommet til at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 150 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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