

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-893

15.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

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

En halvpart av en tomannsbolig i Vestby kommune oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.4.17. Kjøper reklamerte over skjeggkre til selskapet den 27.8.18. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger var ukjent med forholdet, og at det ikke forelå et verdiminus. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 602 500, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1982.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2016, men aldri bebodd denne. Boligen ble pusset opp i 2016. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.4.17.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper kre på badet. Ifølge kjøper trodde de dette var sølvkre. Først den 27.8.18 fremsatte kjøper reklamasjon over skjeggkre.

Kjøper engasjerte deretter N. skadedyrkontroll, og fra deres rapport datert 5.11.18 hitsettes:

Mai 2017

Oppdaget forekomst av kre på badet, men forstod ikke at det var skjeggkre

Juni 2017

Kjøpe spray og sprøytet med insekticider på bad og noen andre rom, mye døde

Tidlig august

Oppdaget kre på loftet, fattet da mistanke – da det er tørt på loftet, søk på nett

Midten av august 2018

Sendte inn bilder/reklamasjon til (advokatfirma)

Midten av august 2018

Sendte inn bilder til www.skjeggkre.info – fikk bekreftet skjeggkre

(...)

Resultatet av kartlegging viser en fangstverdi på over 42,05 for hele boligen. Det ble i perioden fanget totalt 111 skjeggkre i limfeller fordelt på 12 rom. Av disse individene var 56 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 2,5-3 år gammel populasjon.

Kostnader for kartlegging av utettheter mellom enheter, herunder trykktesting har en estimert pris på kr 17 000.

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

Kostnader for punkt 2 er ikke vurdert. Prisestimatet må innhentes eller egeninnsats prissettes.

Kostnaden for punkt 3 er estimert å ha en engangskostnad på kr 35 000, 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 20 000 til 35 000 Micorklimatiske forhold kartlegges og utbedres.

Kostnader for punkt 5 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 5 500. Ved frysebehandling av invenar i fryseconatiner (-40) så er dette estimert til kr 10 000.

Alle priser oppgitt inkl. mva.

Kjøper innhentet også en vurdering fra eiendomsmegler W., hvor det bl.a. fremgikk:

Så hvordan vil dette påvirke markedsprisen?

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, både av nymfer og voksne individer. Det er konstatert at det er en aktiv populasjon, men her er det ikke en stor overvekt av nymfer. Det er viktig å påpeke at det i denne leiligheten er sprøytet med insektmidler og fangsten hadde vært større om dette ikke hadde vært gjennomført. Normalt bør man beregne inntil 18 måneder for sanering av denne type individer. Det er opplyst om at det er sannsynlig at det har vært skjeggkre i boligen i inntil 3 år før dette ble bekreftet i august 2018. Det er med andre ord en normalt etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette en vertikal delt halvpart av tomannsbolig. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands og det er kun "en side" mot nabo som kan "smitte" denne boligen. Nyere boliger oppført med etasjeskillere i betong og som er bygget som brannceller, er de som har de beste forutsetninger for vellykket tetting. Denne tomannsboligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over 3. etasjer, noe som gir utfordrende og vanskelig forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. Det er svært viktig og vesentlig at boligen tettes etter alle kunstens regler for å minimere skadeomfanget. I skaderapporter for denne typer bygninger, leser vi at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting.

Vi er redd for at skjeggkre kommer til landet for å bli, og i all den tid skjeggkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at seksjonen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet bolig selger bedre enn en ubehandlet.

Avslutningsvis er det å forvente at dette vil utgjøre en verdireduksjon ved videresalg selv om dette blir mer og mer vanlig. Av skjeggkre saker som har vært opp i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14 % av salgssum er verdireduksjon som er gjengs. (Boligen) er etter vår erfaring ikke tungt angrepet av skjeggkre, mye takket være nye eiers innsats ila siste året. Det er det fanget 111 individer på 24 døgn (som anslagsvis kun representer 3-5 % av den totale populasjonen). Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type tomannsbolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Det er dog positivt at det ser ut som om foreløpige tiltak er med på å redusere populasjonen. Vi mener derav at vi beveger oss i det midtre sjiktet for avsagte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 400 000 ved videresalg i dagens markedet. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

Ifølge selskapet opplyste selger at de ikke hadde kjent til at det var skjeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeppkre utgjorde 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 kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter tilsa at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 602 500, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at det ikke forelå mangelsansvar, og at et ev. krav uansett var avskåret som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeppkre 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 skjeppkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7. Etter overtakelsen ble det avdekket skjeppkre i boligen. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og på bakgrunn av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at kunnskapskravet er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at selger ikke har bebodd eiendommen, og selger opplyser å være ukjent med problematikken. Videre viser nemnda til at det gikk omkring ett år og fem måneder før kjøper fremsatte reklamasjon. 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 skjeppkre 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 skjeppkre, 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 skjeppkreene.

Sekretariatet la til grunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, noe nemnda slutter seg til. Selv om omfanget av skjeppkre er moderat, må det legges til grunn at det er en godt etablert og reproduserende populasjon.

For så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet:

Etter sekretariatets vurdering er ikke den fremlagte verddivurderingen i denne saken tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et verditap over den terskelen som Høyesterett har oppstilt. Eiendomsmegler W. har riktignok beregnet verditapet til kr 400 000, som vil tilsvare om lag 12 % av kjøpesummen. Beløpet er imidlertid i liten grad konkret begrunnet. (...)

Vi kan derfor ikke se at kjøper har sannsynliggjort at forholdet medfører noe verdiminus. Utbedringskostnadene i seg selv er ikke tilstrekkelig til å oppfylle den kvantitative terskelen.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse. Den fremlagte meglervurderingen er for knapp og generell til at et varig verditap grunnet skjeppkre kan anses dokumentert. 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 det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

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).