

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-906

12.12.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – opplysningsplikt om sølvkre? – nødvendige utbedringskostnader – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet fra i 1967 i Røyken kommune ble solgt "som den er" for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.18, og overtatt av kjøper den 15.5.18. Selger oppdaget etter budaksept at det var skjeggkre i boligen, og selgers bygningsforsikring dekket saneringskostnadene. Kjøper fremla verdivurderinger som tilsa en betydelig verdiforringelse som en følge av skjeggkreene, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå et verditap som en følge av skjeggkre, og at selger ikke hadde tilbakeholdt opplysninger. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at boligen ikke hadde en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 500 000, 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.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1967.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2009. På spørsmål om kjennskap til *"sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, for eksempel rotter, mus, maur eller lignende"* hadde selger svart *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 750 000 ved kjøpekontrakt datert 8.3.18.

I e-post til selskapet den 7.5.18 skrev selger følgende:

I helgen kom jeg i prat med vår nærmeste nabo som også vurderer salg og hadde derfor hatt megler på besøk. I den forbindelse fortalte han at han hadde skjeggkre og var nødt for å gå igjennom en prosess med forsikringsselskapet for å bli kvitt disse før salg. Selv har vi innimellom (anslagsvis en gang i måneden) sett det vi trodde var sølvkre, men da dette verken var plagsomt eller hyppig så er dette ikke noe vi har tenkt på. Når vi nå fikk denne informasjonen fra naboen så blir vi nødvendigvis veldig urolige for at det faktisk er sjeggkre vi også har, spesielt da de er sett i rom som ikke har noe særlig fukt.

Boligen ble overtatt av kjøper den 15.5.18, og i overtakelsesprotokollen ble følgende bemerket:

Kjøper har blitt informert om at det er oppdaget skjeggkre i boligen. Selger har informert om at han var kjent med insekter i boligen ved salgstidspunktet, men han var ikke klar over at dette var skjeggkre. Kjøper vil foreta nærmere undersøkelser etter overtakelsen.

Selger kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap, som bekreftet at de ville dekke bekjempelse av skjeggkre.

Fra A. skadedyrkontroll sin rapport datert 15.6.18 hitsettes:

Kontrollerer 44 limfeller fordelt på 11 rom. Fellene fanger totalt 347 skjeggkre 44 voksne og 303 nymfer i forskjellige stadier.

(Kjøper) Observerte dyrene allerede noen dager etter at hun flyttet inn. Aktivitet av skjeggkre har mest sannsynlig pågått før nåværende eier flyttet inn.

Fra N. skadedyrkontroll sin rapport datert 17.3.19 hitsettes:

Kartlegging utført av A. Skadedyrkontroll viser en fangstverdi på over 90,36 for hele boligen, noe som er meget høye verdier. Ble i perioden fanget totalt 347 skjeggkre i limfeller fordelt på 11 utvalgte rom. Av disse individene var 303 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Det opplyses om aktivitet av skjeggkre i alle 4 enhetene i rekkehuset.

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 tetttiltak er direkte avhengig av hvor mye som må utføres av arbeid og størrelsen på materialbruk, så nøyaktig prisestimat må innhentes av en byggkyndig takstmann basert på rapport fra trykktesting. Basert på erfaring estimeres kr 15 000-30 000.

Kostnader for punkt 2 er ikke vurdert av undertegnende, men markedspris pr. kvm "flyttevask" er kr. 50. På bakgrunn av dette estimert en kostnad på kr 7 000.

Kostnaden for punkt 3 er estimert å ha en engangskostnad på kr 25 000. Selger har forsikring mellom Norsk Hussopp Forsikring, som basert på vilkår 2018 dekker en bekjempelse er lik reduksjon av skjeggkre. Tiltak vil ikke ha noe varig resultat.

Kostnader for punkt 4 må det innhentes en byggkyndig takstmann til å vurdere for nøyaktige kostnader. Mikroklimatiske forhold i konstruksjon må avdekkes og utbedres. Luftfuktigheten må måles på kritiske punkter. Legger til grunn estimat på kr 20 000.

Kostnader for punkt 5 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 7 000. Estimert 2 årlige besøk. Alle priser opplyst inkl. mva.

Kjøper engasjerte også takstmennene O. og L. som befarte boligen og uttalte følgende i rapport datert 24.9.18:

1. Verdireduksjon for boligen ved salg dersom man ikke får sanert ut skjeggkre er av takstmannen vurdert til å utgjøre kr 400 000.
2. Verdireduksjon dersom man får sanert ut skjeggkre og må selge med en opplysning i egenerklæringsskemaet om dette er av takstmannen vurdert å utgjøre kr 100 000 med forsikringsdekning og kr 300 000 uten forsikringsdekning.

Eiendomsmegler W. ble også engasjert, og fra hans vurdering datert 25.3.19 hitsettes:

For det første foreligger det flere opplysninger om hva som er samlet i fellene, både av nymfer og voksne individer. Det er hevet over en hver tvil at det er omfattende og meget høy forekomst av skjeggkre i hele denne boligen. (..) Det er med andre ord en stor etablert populasjon med skjeggkre her, noe som kan påvirke forholdet rundt markedsprisen negativt. Men evt. hvor mye?

For det andre er dette et midtrekkehus med en naboer på begge sider og tilstøtende i alle plan. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands men siden mot naboer 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 boligen er oppført i bindingsverk med trekonstruksjoner over totalt 3 plan, 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.

I det siste har en type gift gel kommet på markedet mot skjeggkre, noe som egentlig er en gift mot kakerlakker. Denne skal i teorien fjerne inntil 85-90 % av skjeggkrene, men for å hindre oppblomstring må

man p.t. ha kontinuerlig sanering. Vi er redd for at skjeggkre er 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, samt av skaderapporten fra N. skadedyrkontroll svært kraftig angrepet av skjeggkre. Det er fanget svært mange skjeggkre på kun 24 dager, og når vi også vet at dette antallet anslagsvis kun representer 5-10 % av den totale populasjonen, kan det si mye om hva som venter inne i konstruksjonene. Den komplette spredningen i boligen er også meget negativ for skjeggkreforholdet. Videre vil det fremstå som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Vi mener derav at vi beveger oss i det helt øvre del av sjiktet for avsatte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 500 000 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, samt at boligen er forskriftsmessig sanert.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet 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 prisavslag på kr 500 000, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med problematikken, 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.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. LA-2018-144683.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger tilbakeholdte opplysninger fra selgers side, jf. avhl. § 3-7, da det er oppdaget at det er skjeggkre i boligen. Selger har opplyst at de var kjent med at det var insekter/sølvkre i boligen før salget, men de hadde ut fra omfanget ikke oppfattet dette som et problem. De har forklart at de i snitt hadde observert ett insekt/kre i måneden. Det ble også vist til at de hadde to hunder. Selger ble etter budaksept, men før overtakelse, kjent med at naboene hadde skjeggkre i boligen. De mistenkte da at de også hadde skjeggkre i boligen, og informerte kjøper om dette før overtakelsen.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 vanskelig. Det følger av tidligere nemndspraksis at selger ikke har opplysningsplikt om et mindre omfang av insekter/sølvkre i boligen. I Agder lagmannsretts dom LA-2018-144683 er det fremholdt at lagmannsretten *"finner det klart at dersom selgerne i sin eiertid hadde observert sølvkre/skjeggkre inne i boligen, skulle dette ha vært opplyst i forbindelse med salget"*. Nemnda deler lagmannsrettens vurdering av at selger har opplysningsplikt om at det er observert skjeggkre i boligen. Dersom selger har observert insekter/sølvkre uten at det er holdepunkter for at omfanget er nevneverdig stort, og/eller det kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det kunne være skjeggkre eller et annet skadedyr, er nemnda av den oppfatning at det ikke nødvendigvis foreligger opplysningsplikt om dette. Slik nemnda ser det, er det i denne forbindelse relevant å se hen til hvor allment kjent skjeggkre var på salgstidspunktet. I denne saken ble boligen solgt i mars 2018. Dette var i tid noe før skjeggkre må anses å ha blitt allment kjent. Nemnda finner følgelig ikke å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at insektene/kreene kunne være skjeggkre eller andre skadedyr.

Det kan imidlertid reises spørsmål ved om selger ut fra omfanget av kre skulle ha opplyst om sin kjennskap til insekter/kre i boligen. Etter en deteksjonsperiode med limfeller ble det fanget 347 skjeggkre, hvorav 303 nymfer. Total fangstverdi var 90,36, noe som er meget høyt. Nemnda bemerker at det faktum at det kort tid etter salget er avdekket en stor populasjon med skjeggkre i boligen, taler for at omfanget av insekter/kre var av et slikt omfang at selger hadde opplysningsplikt om dette. På den andre siden er det i limfellene fanget 303 nymfer og 44 voksne individer. Nymfene kan være vanskeligere å oppdage da de i en tidlig fase er halvgjennomsiktige, jf. reklamasjonsrapporten fra N. skadedyrkontroll. Det vises også til at skjeggkreene er nattaktive dyr som skyr lyset. Det fremgår av nevnte reklamasjonsrapport at skjeggkreene vil på dagtid *"foretrekke mørke skjulesteder i møbler, sokler og bokhyller, under forskjellige gjenstander eller befinne seg bak lister og i andre hulrom i konstruksjoner"*. Videre fremgår det av reklamasjonsrapporten at flertallet av skjeggkreene er funnet i kjelleren.

Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Som fremholdt over, har nemnda funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 vanskelig. Under tvil har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter den nevnte bestemmelsen, og det er da særlig lagt vekt på at nemnda ikke finner å kunne legge til grunn at selger har oppfattet omfanget av kre som betydelig eller særlig omfattende. Det vises i denne forbindelse blant annet til at boligen er oppført i 1967, samt at flertallet av kre er funnet i kjelleren. Slik nemnda ser det, skiller denne saken seg fra FinKN-2019-798, blant annet ved at det i den foreliggende saken ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre eller andre skadedyr i boligen.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det er i egenerklæringsskjemaet krysset av for at selger ikke kjenner til *"om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende"*. Slik nemnda ser det, kan det slik denne saken er opplyst ikke legges til grunn at selger ved dette har gitt uriktige opplysninger da insekter/sølvkre ikke anses som skadedyr.

Spørsmålet er etter dette 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. Nevnte bestemmelse 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 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.

Nemnda har delt seg i den videre vurderingen av om boligen har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemndas leder – Nygaard – bemerker:

Hvorvidt skjeggkre som skadedyr skal anses som en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, må i henhold til nemndas praksis vurderes konkret i det enkelte tilfellet. I den foreliggende saken er det avdekket at det var en stor populasjon skjeggkre i boligen, og det er målt en fangstverdi på 90,36. Nygaard finner på denne bakgrunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

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 den foreliggende saken er det utført bekjempelsestiltak mot skjeggkre, og kjøper har opplyst at nivået på skjeggkre etter dette er lavt, uten at nivået er konkretisert nærmere. Det er selgers forsikringsselskap som har bekostet bekjempelsestiltakene, men det er ikke opplyst hva kostnadene beløp seg til. I reklamasjonsrapporten fra N. skadedyrkontroll er utbedringskostnadene estimert, og disse utgjør cirka kr 105 000, inkludert tre års oppfølgingsprogram. Slik Nygaard ser det, er det flere usikkerhetsfaktorer ved estimatet over utbedringskostnadenes størrelse. Det er kjøper som har bevisbyrden på dette punktet. Nygaard finner det vanskelig å legge til grunn at utbedringskostnadene er så vidt høye som kr 105 000. Blant annet er det ikke sannsynliggjort at det er utført tettetiltak mellom enhetene, jf. at selgers forsikringsselskap kun bekoster bekjempelse av skadedyr, eller at det er nødvendig å utføre slike tiltak. Punkt 1 i rapporten fra N. skadedyrkontroll skal følgelig ikke medregnes (fra kr 32 000 til kr 47 000). Det samme gjelder punkt 4 (kr 20 000), som gjelder vurdering av mikroklimatiske forhold i boligen, da det ikke er sannsynliggjort at disse kostnadene inngår i de tiltak til bekjempelse som selgers forsikringsselskap dekker. Det er samtidig på det rene at det har påløpt noen utbedringskostnader. Nygaard legger til grunn som sannsynliggjort at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 50 000 inkludert oppfølgingsprogrammet, jf. punkt 2, 3 og 5 i reklamasjonsrapportens oppstilling over kostnader til utbedring.

For så vidt gjelder vurderingen av om det foreligger et restlyte, har kjøper innhentet to meglervurderinger, hvorav kjøper kun påberoper seg den ene. I meglervurderingen som påberopes er verdiavviket anslått til kr 500 000. Det fremgår blant annet ikke av meglervurderingen at det er sett hen til at bekjempelsestiltak har vært gjennomført, og det er også uklart om megleren har lokalkunnskap om området der boligen ligger. Slik Nygaard ser det er meglervurderingen for generell til at et varig verditap på kr 500 000 kan anses dokumentert. Nygaard har imidlertid kommet til at det er tilstrekkelig dokumentert at en opplysning om skjeggkre i boligen i det minste vil medføre noe verditap for boligen av varig karakter. Nygaard mener at det ikke er grunnlag for å sette dette til null selv om eksakt beløp kan være vanskelig å fastslå. Under henvisning til flertallets drøftelse av prisavslaget i FinKN-2019-798, finner Nygaard at det varige verditapet skjønnsmessig kan settes til kr 100 000 i denne saken. Det er i vurderingen sett hen til at det i den foreliggende saken er avdekket en større populasjon skjeggkre enn i FinKN-2019-798, selv om bestanden etter bekjempelse er på et lavt nivå, samt at boligen i vår sak har en betraktelig lavere salgssum enn boligen i FinKN-2019-798.

Utbedringskostnadenes størrelse samt det varige verdiavviket utgjør til sammen omkring kr 150 000, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er da ikke oppfylt. Dersom det legges til grunn at utbedringskostnadene skal inkludere en vurdering av boligens mikrobiologiske forhold, vil totalbeløpet bli kr 170 000, uten at det medfører at det kvantitative elementet er oppfylt.

Nygaard er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Et mindretall – Klefstad og Sørliie – bemerker:

Mindretallet, Klefstad og Sørliie, slutter seg til Nygaard sin konklusjon hva gjelder spørsmålet om det er sannsynliggjort et restlyte, men er av den oppfatning at det laveste estimatet fra N. skadedyrkontroll må legges til grunn som sannsynliggjorte utbedringskostnader. Medregnet årlige utgifter ved oppfølgingsprogram i 3 år utgjør estimatet kr 105 000. Mindretallet er av den oppfatning at dette beløpet sammenholdt med verdiavviket medfører at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og at det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, må estimerte kostnader til

ren bekjempelse, jf. pkt. 3 i oppstillingen fra N. skadedyrkontroll, trekkes fra, da dette anses dekket av selgers forsikringsselskap. Etter mindretallets syn har kjøper da krav på et prisavslag på kr 180 000.

Et mindretall – bestående av Hødnebø og Bones – bemerker:

Mindretallet, Hødnebø og Bones, er enige med Nygaard i at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kan for sin del heller ikke se at det i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort noen verdireduksjon utover saneringskostnadene.

Slik mindretallet ser det er fremlagte meglervurderinger for vage og generelle til på adekvat vis å kunne begrunne en verdireduksjon i relasjon til den konkrete boligen. Det vises for øvrig til Rt. 2010 s. 1395, hvor det av Høyesterett nettopp framholdes at det *"vanskelig (kan) tenkes tilfeller hvor det utelukkende på grunnlag av fremlagte takster, som ofte kan sprike betydelig, vil være "godtgjort" at verdireduksjonen overstiger kostnadene ved utbedring"*.

Et flertall i nemnda – Nygaard, Hødnebø og Bones – har følgelig kommet til at boligen ikke har en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

