

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-907

12.12.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – reklamert ca. 7 md. etter overtakelsen – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-19.

En bolig i Førde kommune oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. og overtatt av kjøper den 7.4.18. Etter overtakelsen så kjøper noen insekter i boligen, men først i oktober 2018 fikk kjøper mistanke om at dette kunne være skjeggkre. Den 8.11.18 reklamerte kjøper til selskapet, og anførte at skjeggkre utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, og at forholdet uansett ikke utgjorde noen vesentlig mangel. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 909 550, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet på 70 m² i Førde, oppført i 2007.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet som en lys og trivelig leilighet med gode kvaliteter. I egenerklæringen oppga selger at de hadde kjøpt leiligheten i mai 2016 og bodd der i 8 mnd. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.18, og overtatt av kjøper den 7.4.18.

I tiden etter overtakelsen har kjøper forklart å ha sett noen små insekter i boligen. Etter hvert forverret problemet seg, og i oktober fikk kjøper mistanke om at det kunne være snakk om skjeggkre. Kjøper reklamerte til selskapet den 8.11.18.

Etter en kartlegging oppga Mycoteam følgende i rapport datert 8.1.19:

Nåværende eier overtok boligen og flyttet inn i april 2018. De observerte skjeggkre i oktober 2018. De har sprayet med Permetrin under lister og i hulrom i boligen.

Limfellebruken er i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 54 feller i forhold til vår anbefaling på 35 feller. Eksponeringstiden var 29 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Selv om Vi regner derfor med at fangstresultatet er representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 124 skjeggkre på opptil 5 mm (74 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 41 skjeggkre på 5-10 mm (25 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det 2 voksne individer med en alder over 1,5 år (1 %).

Den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon som er i utviklingsfase 3. Vi vurderer det som trolig at skjeggkreene dermed har vært til stede i minst 1,5 - 2 år.

Beregningen av felleindeks viser at det for hele boligen var Fi er lik 43.

Bekjempelseskostnadene ble beregnet til kr 70 300. Dette innebar kartlegging, bruk av limfeller, analyse, rapportering, prosjektarbeid, insektsgift, demontering av lister og reisekostnader.

Mycoteam oppga videre at:

Det må tas hensyn til eventuelle reisekostnader og andre utgifter i forhold til hvilken videre fremdrift man velger og hvordan resultatene underveis viser seg å bli.

Gjennomføringen som er skissert forutsetter at det er tett mellom boenhetene i blokken. Om man ønsker en kontroll på utettheter mellom boligene for å hindre spredning mellom ulike deler av bygningen, kan dette gjennomføres med en trykktest. Når dette er gjennomført, kan man vurdere hvor det eventuelt er behov for tetting mellom boenhetene.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra takstmann E. datert 29.3.19:

Kjøper har i tillegg til skjeggkre som er fanget i limfeller ifm kartlegging, selv drept anslagsvis over 100 skjeggkre. Kjøper har også selv nyttet limfeller og Permetrin giftspray for å forsøke å drepe skjeggkre.

Kjøper overtok bolig i april 2018, og registrerte kre i boligen i oktober 2018. Kjøper opplyser at leilighet i denne periode bare tidvis var bebodd, da det ble foretatt ekstra nedvasking og diverse oppussingsarbeid i denne periode, samt bortreis deler av ferie.

Det vurderes at kjøper kan ha sett og fjernet en del små nymfer ifm reingjøring uten å vite at dette var skjeggkre. Det vurderes også som sannsynlig at selger kan ha forsøkt å bekjempe skjeggkre med Permetrin giftspray før salg av leilighet, og at dette har medført at større skjeggkre ikke var godt synlige før det var gått flere mnd etter overtakelse.

Påvist bestand av både voksne skjeggkre og nymfer ifm kartlegging av skjeggkre viser at det er en stor veletablert reproduserende skjeggkrepopulasjon i boligen, og disse har vært i boligen flere år forut for salg.

Styreformann i borettslaget har opplyst til kjøper at det er kjent at det er skjeggkre i minst enda en leilighet i blokka.

Kjøper fikk høre at det var skjeggkre i bygningen fra folk på jobben, og syns derfor det er merkelig at verken megler, takstmann eller selger ikke visste om det ettersom det går rykter i byen om skjeggkre i bygget.

Mycoteam hevder at antall registrerte kre av ulik størrelse indikerer at det må ha vært kre i boligen i minst 1,5-2 år. Ut fra mengder skjeggkre som er fanget av Mycoteam og av kjøper selv, totalt over 260 stk, vurderer undertegnede det er sannsynlig at skjeggkre likeså vel kan ha vært i leiligheten minst 2-5 år.

Omfanget av skjeggkre viser at selger også må ha sett skjeggkre både ifm rengjøring og til hverdags.

Takstmann E. beregnet at bekjempelsestiltak det første året ville medføre kostnader på kr 209 550. I tillegg til prisestimatet fra Mycoteam, inneholdt beregningen fra takstmann E. IPM-tiltak, trykktesting, tetting, demontering av lister, fugging, bruk av giftspray, gifttåkelegging, husleie under intens bekjempelse, samt rigg, drift og administrasjon. Takstmann E. skrev også at slik bekjempelse ikke ville utrydde skjeggkreene helt, og at det måtte påregnes livslang bekjempelse. De totale bekjempelseskostnadene kunne dermed beløpe seg til kr 1 364 550. Alternativt skrev takstmann E. at det kunne beregnes et verditap. Om verditapet skrev takstmann E. blant annet:

Det vil være avgjørende hvordan boligmarkedet er (tilbud vs etterspørsel) for å kunne si noe eksakt om verditap som følge av skjeggkre.

Undertegnede er kjent med at leiligheter i konkrete borettslag i eks Stavanger har fått påvist skjeggkre. Flere av leilighetene er omsatt eller forsøkt omsatt seinere tid. Undertegnede er gjort oppmerksom på, og kan konkret opplyse om følgende:

- (Bolig 1) er endeleilighet i rekkehus. Denne leiligheten ble solgt i juni 2017 (uten skjeggkre) for kr 5,6 mill. Omtrent identisk med den leilighet har i over 5 mnd ligget for salg (bolig 2) for først kr 5 290 000, dernest kr 4 990 000 og kr 4 790 000. Undertegnede registrerer at finnannonse nå er fjernet, og har fått (ubekreftet) opplyst fra nabo at denne skjeggkrebolig nå er solgt for kr 4,5 mill.

Boligmarkedet har jmf eiendomsverdi i flere år vært nedadgående i Førde. 4. kvartal 2018 ble solgt 4 leiligheter, mot 27 stk 3. de kvartal 2017. Påvist og opplyst skjeppkrefunn med opplysninger om hva dette i praksis fører til vil gjøre boligen uomsettelig uten et betydelig prisavslag.

Det vurderes at gjeldende leilighet har fått redusert verdi som følge av skjeppkre på ca 18 % av kjøpesum kr 2 700 000. Dette tilsvarer kr 486 000. I tillegg kommer utgifter vedrørende sanering og bekjempelse 1. år på kr 209 550.

Totalt reduksjon i verditap markedsbasert vurderes til kr 700 000.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og at det ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for bekjempelseskostnader og verditap på totalt kr 909 550, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken må avvises fra Finansklagenemnda. Subsidiært har selskapet anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, at det ikke var sannsynliggjort at skjeppkreene hadde etablert seg i boligen før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og at forholdet uansett ikke utgjorde noen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser da kjøper har oppdaget at det er skjeppkre i boligen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er mest sannsynlig at skjeppkreene var tilstede i boligen før overtakelsestidspunktet. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper overtok leiligheten 6.4.18 og reklamasjonen er fremsatt 8.11.18. Kjøper har opplyst at boligen ikke var i bruk før sommeren på grunn av oppussing og ferieavvikling, og at de først oppdaget insekter i boligen i oktober samme år. Nemnda legger disse opplysningene til grunn, og reklamasjonen er da rettidig.

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 i sin praksis lagt til grunn at skjeppkre kan utgjøre en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ut fra en konkret vurdering i hver enkelt sak.

Nemnda deler sekretariatets vurdering av at omfanget skjeppkre i denne saken er stort, og det kvalitative elementet anses oppfylt.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har nemnda i sin praksis lagt til grunn at kjøper som 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. Kjøper har fremlagt en takstmannsvurdering, hvor verditapet er beregnet til kr 486 000. Fra sekretariatets avgjørelse siteres for så vidt gjelder vurderingen av om det foreligger et verditap:

Takstmann E. har beregnet verditapet til kr 486 000, som vil tilsvare 18 % av kjøpesummen. Etter sekretariatets vurdering er imidlertid beløpet i liten grad konkret begrunnet. (...) Vi kan heller ikke se at eksempelet det vises til er egnet til å sannsynliggjøre at denne konkrete boligen er påført et verdiminus. Det hadde også vært ønskelig med tydelighet på om verditapet er beregnet med utgangspunkt i det nivå av skjeggkre som er igjen etter utførelse av rimelige utbedringstiltak (det såkalte restlytet).

Vi kan derfor ikke se at kjøper har sannsynliggjort at forholdet medfører noe verdiminus.

Nemnda er enig i dette. Nemnda vil bemerke at den er enig med takstmannen i at det ved vurderingen av om det foreligger et verditap, er relevant å se hen til at boligmarkedet i området er trått. Det er imidlertid ut fra takstmannens rapport vanskelig å vurdere hvor mange tilsvarende boliger som var lagt ut for salg i det samme området, og om det for noen av disse boligene var opplyst om skjeggkre eller ikke. Videre er det noe uforklart i hvilken grad erfaringer med boligsalg i Stavanger-området har overføringsverdi til boligsalg i denne boligens nærområde.

For så vidt gjelder utbedringskostnadenes størrelse, fremholdt sekretariatet følgende:

Når det gjelder bekjempelseskostnadene beregnet Mycoteam disse til kr 70 300, som vil tilsvare 2,6 % av kjøpesummen. Takstmann E. har beregnet bekjempelsestiltakene det første året til kr 209 250, som vil tilsvare 7,76 % av kjøpesummen. Det fremstår samtidig som uklart for sekretariatet hvorfor takstmann E.s estimat er så mye høyere enn Mycoteam sitt. Flere av postene takstmann E. har ført opp er også medregnet av Mycoteam. Takstmann E. har heller ikke forklart nærmere hvorfor det i dette konkrete tilfellet er nødvendig med gifttåkelegging og at kjøper må flytte ut av boligen i to måneder. Så vidt vi kan se er det heller ikke dokumentert at det er nødvendig med tettelttak for denne konkrete boligen. Det er heller ikke naturlig å beregne moms på husleieutgifter og kompensasjon for egeninnsats. Nemnda har også lagt til grunn at det kun er påløpte og nært forestående kostnader som kan kreves dekket, jf. FinKN-2019-526.

Etter sekretariatets vurdering nærmer utbedringskostnadene seg å kunne utgjøre en vesentlig mangel i dette tilfellet (...). Under noe tvil har vi likevel kommet til at det ikke er sannsynliggjort at bekjempelseskostnadene i seg selv er tilstrekkelig til å oppfylle den kvantitative terskelen.

Nemnda er enig i at det ikke er sannsynliggjort at utbedringskostnadene vil beløpe seg til mer enn det som er skissert av Mycoteam. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er ikke oppfylt, og nemnda kan ikke se at det kvalitative elementet kan oppveie dette. Samlet sett har nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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

