

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-909

12.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

En enebolig i Stavanger oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. og overtatt av kjøper den 27.4.18. To måneder 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 avviste kravet under henvisning til at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det heller ikke var dokumentert at boligen var påført et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens knyttet til begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 310 000, samt 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 enebolig oppført i 2002.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår. På spørsmål om kjennskap til "*skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende*" hadde selger svart "*nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.18, og iht. kontrakten overtatt av kjøper den 27.4.18.

Omtrent to måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre.

Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap som engasjerte Anticimex. Fra Anticimex rapporter hitsettes:

Ifølge limfeller er det mest nymfer av skjeggkre i bod i kjelleren der det betong vegger og gulv.

Det er vurdert at skjeggkre er mellom 3 til 5 år gamle.

Sum kre: 19

Pris pr. enkel behandling for villa opp til 200 m2 er fremdeles kr 4 913 Inkl. mva. (inkludert nødvendig antall feller for ny deteksjon som beboer selv utfører etter ca 10 uker)

Jeg kan for øvrig tilføye erfaringer vi nå i senere tid har gjort oss vedrørende bruk av Advion forgiftet åte. Åte blir lagt ut i sprekker og gliper der kre kan ha tilhold, i alle rom, i hele boenheten. Etter endt førstegangsbekjempelse utføres en ny deteksjon etter ca 10 uker, som igjen avleses etter ca 4 uker. Erfaringer fra denne deteksjon viser veldig gode resultater, med minimalt av aktivitet/fangst i krefeller, og fornøyde kunder med erfaringsvis ingen observasjoner av levede kre i perioden.

Boenheden er en frittstående enebolig, så om (kjøper) for nytt angrep av skjeeggkre blir litt opp til ham også ... Vi vet at kre spres via varer vi tar med oss inn i boligen, og min mening er at der vil være vanskelig å ta forhåndsregler, og allikevel være sikker på at man ikke drar med seg nye kre inn i boligen. Skulle det være slik at noe av bestanden overlever bekjempelsen, noe som vi forøvrig ikke vet helt sikkert, så kan det være at om noen år vil merkes at det blusser opp igjen. Fra egg, 14 nymfestadier til kjønnsmodent tar det ca 3 år, så det kan ta lang tid før merker noe til dem.

"Akseptabelt nivå" er også opp til den enkelte da vi normalt sett er "forskjellig skrudd sammen" og toleransegrensen for når noe er et problem blir derfor også opp til den enkelte. Så det er viktig å presisere at man ikke kan garantere 100 % utryddelse ved bekjempelse.

Kjøper innhentet også en meglervurdering fra eiendomsmegler P. hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Lys og fin bolig med god standard. Eier har opplyst at han har satt inn ny varmepumpe, malt opp soverommene og byttet gulv. Verdi på oppgradering settes til kr 50 000 Det er opplyst at boligen har skjeeggkre. På bakgrunn av at det er gjort tiltak (Antisimex) så settes verditap/verdiminus pga skjeeggkre til kr 150 000.

Megler P. bekreftet at han hadde hatt flere verdivurderinger/salg med skjeeggkre i løpet av de siste to årene.

Ifølge selskapet har selger uttalt følgende i anledning saken:

Fikk sms av (kjøper) 21 aug med spm om vi hadde hatt problemer med dette, der jeg svarte nei. Det e nesten 4 mnd etter de overtok huset vårt (27 april) Hadde vi hatt problemer med dette, hadde vi vel mest sannsynlig dratt det med bort her i dette huset vi bor nå?

De fikk også lagre sine ting i vår kjeller før vi flyttet ut, dvs at de kan ha dratt det med fra sin forrige leilighet? Bør gjerne sjekke den. Takstmann vi hadde før salg hadde vel også oppdaget noe om det hadde vært mens vi bodde der. Han gikk grundig igjennom huset.

Kjøper har anført at skjeeggkre 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 310 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med skjeeggkre, 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 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 heller ikke 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 etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger om skjeeggkre. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken oppdaget kjøper skjeeggkre forholdsvis 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. Slik denne saken er dokumentert finner vi å legge til grunn at omfanget er forholdsvis begrenset. Ifølge rapport fra Anticimex er det fanget 19 dyr. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon over felleindeks som kan gi en nærmere beskrivelse av omfanget. Dyrene som er funnet er i all hovedsak nymfer. Dette kan sammen med omfanget ha betydning for synligheten av forholdet.

Selger har i kommentar til selskapet opplyst at de var ukjent med skjeppkre i boligen. Etter en konkret vurdering av sakens dokumenter finner vi ikke grunn til å betvile selgers tilbakemelding i saken. Vi har dermed kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at kunnskapsvilkåret er oppfylt.

Nemnda er enig i dette, og vil tilføye at den har merket seg at kjøper forut for Anticimex sin deteksjon hadde fanget flere kre, uten at dette endrer nemndas vurdering. Nemndas saksbehandling er skriftlig. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, kan nemnda ikke se at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

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. Det må gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak.

Flertallet – bestående av Nygaard, Hødnebo og van der Lagen-Larsen – bemerker:

For så vidt gjelder det kvantitative elementet, viser flertallet til at en lokal eiendomsmegler har anslått at verditapet utgjør kr 150 000. Flertallet bemerker at det er uklart om eiendomsmegleren har hensyntatt resultatet av de foretatte bekjempelsestiltakene, og vurderingen er i liten grad konkret begrunnet. Utbedringskostnadene er av kjøper anslått å utgjøre kr 150 000. Det fremgår av kjøpers e-postkorrespondanse med Anticimex at hver deteksjon koster omkring kr 5 000. Kjøper har ikke belyst hvor mange behandlinger som er nødvendig, og flertallet kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at utbedringskostnadene er så vidt høye som kr 150 000. Flertallet viser i denne forbindelse til at det var funnet en moderat skjeppkrepopulasjon i denne boligen, og at det i juli 2019 – cirka 13 måneder etter overtakelsen – var registrert *"minimalt med skadedyraktivitet i bygningen"*.

Etter en helhetsvurdering kan ikke flertallet se at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. 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 Sørli – bemerker:

Mindretallet er enig med flertallet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet er imidlertid av den oppfatning at verdivurderingen fra eiendomsmegler P. sannsynliggjør at det hefter et verdiminus ved eiendommen. Megleren tar i vurderingen utgangspunkt i at det er gjennomført saneringstiltak, han er lokal, og har dessuten bekreftet at han har erfaring med salg av boliger med skjeppkre.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

