

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-910

12.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

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

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Trondheim oppført i 2005 og tilbygd i 2017, ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. og overtatt av kjøper den 1.10.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Selger hadde observert to sølvkre i yttergangen i april 2017, som ikke ble opplyst ved salget. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgerens side, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet anførte bl.a. at en enkelt observasjon av sølvkre var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at det heller ikke var dokumentert et verditap som en følge av skjeggkre. 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 kr 534 062, 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.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Trondheim, oppført i 2005, tilbygd i 2017.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet med gjennomgående god og moderne standard, på skjermet tomt, i et fredelig og familievennlig område.

I egenerklæringen oppga selger at de hadde bodd i boligen siden 2008. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.8.18, og overtatt av kjøper den 1.10.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 27.11.18.

Kjøper kontaktet P. skadedyrkontrollfirma for å gjennomføre en kartlegging. I rapport 3.1.19 oppga P. skadedyrkontrollfirma blant annet:

Det er observert en del skjeggkre i huset. Kjøkken 4 stk. Stue 7 stk. Spisestue 3 stk. Gang v vaskerom 9 stk. Bad 5 stk. Soverom Blå 2 stk. Vaskerom 12 stk. Hovedsoverom 0 stk. Soverom sebastian 0 stk. Soverom rosa 0 stk.

Totalt 42 stk Skjeggkre på 1 mnd detteksjon.

Ut i fra størrelse på skjeggkre har de vert der anslagsvis 1-3 år. Størrelsen på de største ligger på mellom 15 og 19 mm.

Anbefaling:

Her anbefales varmebehandling og aktift åte feller for å bli kvitt dette.

Kjøper inngikk en avtale med P. skadedyrkontrollfirma om bekjempelse med månedlige rapporter. I rapport 12.2.19 oppga P. skadedyrkontrollfirma at det den siste måneden var fanget 20 skjeggkre, den 26.3.19 var det fanget 4 skjeggkre, 2.5.19 var det fanget 1 skjeggkre og 5.6.19 var det fanget 0 skjeggkre.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra takstmann L., som etter befaring den 22.1.19 skrev følgende i rapport datert 31.1.19:

Mandatet for oppdraget er beskrevet av oppdragsgiver slik:

- Verdivurdering/verditap på boligen dersom det var opplyst om skjeggkre av omfanget som er avdekket på salgstidspunktet.

Boligen er som nevnt av isolert trekonstruksjoner som gir svært gode skjulesteder og etablering av arnested for skjeggkreet. Våtrommene ligger også inn mot det vertikale skillet i huset. Her vet vi at de levekårsmessige forhold er knyttet omkring våtrom. Spredningsfare mellom enhetene er betydelig og stor. Mengden av fangst i limfellene tilsier at det er en godt etablert populasjon av skjeggkreet.

Huset har etter min mening hatt skjeggkrebestand i flere år, og har fremdeles en godt etablert populasjon av skjeggkre som også anses reprodukerende.

Det er en rekke med negative effekter ved å ha en slik synlig bestand med Skjeggkre i huset. Ubehaget er i tillegg også psykisk belastende. Man kvier seg for å dra på besøk, kvier seg til å opplyse besøkende, kvier seg for å gi bort gaver etc. Man får en følelse av å bo i et infisert og sykt hus.

Kjøper opplyser at det ikke hadde vurdert å kjøpe boligen om opplysning at huset hadde skjeggkre hadde fremgått av salgsdokumentasjon.

Jeg vurderer verdiminus på boligen ved et salg som inneholdt fullstendige opplysninger om dagens situasjon med skjeggkre til kr 500 000.

Kjøper innhentet også en verdivurdering fra eiendomsmegler H. datert 28.6.19, hvor boligens markedsverdi ble beregnet til kr 3,35 mill.:

Det er tatt med i vurderingen vår, at det har blitt gjennomført saneringstiltak i boligen som har redusert bestanden.

Insektet skjeggkre er vanskelig å få bukt med fordi det sprer seg i hele huset og formerer seg raskt. Skjeggkre gjør lite skade, men oppfattes av mange som ubehagelig. (..)

Det synes som om at skjeggkrebestanden er vesentlig redusert i boligen. Men vi er av den klare oppfatning, at dersom eiendommen skulle selges nå, må eier opplyse om at boligen har vært utsatt for skjeggkre.

Man nå fått gode metoder for bekjempelse av skjeggkre. Behandlingen tar nå knekken på nær 90 prosent i en bolig i løpet av få uker. Således utgjør skjeggkre en mindre mangel, enn den kanskje gjorde tidligere, 1 år eller 2 tilbake.

Imidlertid mener vi at det er en gjengs oppfatning, i boligmarkedet, at opplysningen om skjeggkre gir et verdiminus. Vi tror opplysningen om at skjeggkre nylig har vært sanert, gjør at enkelte velger å avstå fra å gi bud, eller velger å se bort fra denne annonserte boligen.

Med dette som bakgrunn gies denne verdivurderingen.

(Boligen) ble solgt 08.08.2018. I henhold til Eiendomsverdi sitt register, har boligen hatt en prisøkning i markedet på 1 % fra 08.08.2018 til 28.06.2019. Vi ble av oppdragsgiver bedt om å vurdere markedspris, med opplysning om skjeggkre pr.08.08.2018. Vi mener at dagens verdivurdering gir et korrekt bilde på markedsverdi pr. 08.08.2018.

Kjøper har også innhentet uttalelse fra en nabo, som skrev følgende i erklæring datert 8.3.19:

I forbindelse med at jeg hadde oppdaget noen for meg ukjente "dyr" på badet, spurte jeg (selger) om de hadde sett noe lignende. Hun svarte da at de hadde registrert noe hun kalte Skjeggkre nede i gangen i

(boligen). Mere snakket vi ikke. Jeg hadde skjedd opp at det vi hadde på badet er Sølvkre. Skjeggkre oppdaget jeg i boden vår rundt 2 uker senere. Dette fant sted ute på parkeringsplassen medio april i 2018.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Ut i fra det som naboen har sagt stemmer dette ikke. Samtalen var en gang at naboen kom til oss og spurte om vi hadde sølvdyr, for hun hadde oppdaget dette. Jeg sa da at jeg så to stk i yttergangen for ca 1 år siden (1 år før denne samtalen fant sted). Da ble det ikke mere snakk om disse dyrene. Jeg selv moste de med en sko i yttergangen. Dette kom ikke fram i samtalen. På dette tidspunkt holdt vi på med oppussing og påbygg av huset, og yttergangen var helt strippet ned med betong på gulvet. Vi har rett og slett ikke tenkt noe mere på disse to dyrene. Etter de to dyrene har vi ikke sett et eneste et av hverken skjeggkre eller sølvdyr. At jeg har spurt naboen om skjeggkre stemmer altså ikke!

Vi har hatt personer som hjalp oss med rydding, rundvask og pakking før bildetaging, visning og flytting. Det ble vasket rundt opp til flere ganger før vi hadde visning. Etter salget av huset ble alt flyttet med en gang, og nok en rundvask/flyttevask ble utført. Huset sto tomt i flere uker før nye eiere kom, og på denne tiden har vi heller ikke sett noe dyr. Siste sjekken ble gjort kvelden før overtagelse, og ingen dyr ble oppdaget da heller. Hadde det kravlet av dyr inne i huset ville vi selvfølgelig satt i gang tiltak før et eventuelt salg av boligen.

Men vi finner det litt merkelig at naboen ikke har nevnt til oss at de hadde skjeggkre, da samtalen den gang gikk ut på sølvdyr. De er ofte på lange utenlandsturer. Kanskje naboen hadde disse dyrene først?

Vi vil også stille med et vitne som har vært med på hele prosessen med vasking og flytting, men hun er på ferie akkurat nå. Hun er tilbake 23 mars. Hun kan da få skrive en bekreftelse på dette.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger kjente til, eller under enhver omstendighet måtte kjenne til, at det var skjeggkre i boligen. Kjøper oppdaget skjeggkre nærmest umiddelbart etter overtakelsen og det var avdekket et stort omfang, i nær sagt alle rom. Uavhengig av dette skulle selger ha opplyst at de hadde sett sølvkre. I alle tilfeller var boligen i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for bekjempelseskostnader og verdiminus, oppad begrenset til kr 534 062, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken måtte avvises fra Finansklagenemnda. Subsidiært har selskapet anført at det ikke var sannsynliggjort at skjeggkreene hadde etablert seg i boligen før risikoens overgang, jf. avhl. §§ 3-1 og 2-4, og at forholdet uansett ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. At selger hadde observert sølvkre falt ikke innenfor selgers opplysningsplikt. Forholdet medførte heller ingen vesentlig mangel, da det ikke var godtgjort noe verditap.

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 ikke var kjent med at det var skjeggkre i boligen, men at de omkring april 2017 – i forbindelse med oppussing – så to sølvkre i yttergangen.

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 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 august 2018. Dette var kort tid 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 de observerte i april 2017 kunne være skjeggkre eller andre skadedyr.

Videre siteres fra sekretariatets vurdering:

I denne saken oppdaget kjøper skjeggkre 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. Omfanget av skjeggkre i denne saken er også relativt stort, men vi kan ikke se at det er så omfattende at selger måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen. Når det gjelder uttalelsen fra naboen har selger bestridt denne. Vår saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig å ta stilling til to ulike forklaringer ut ifra en skriftlig saksbehandling. Nemnda har også tidligere vist tilbakeholdenhet med å legge vekt på slike uttalelser, jf. blant annet FinKN-2018-790.

Vi kan derfor ikke se at det er tilstrekkelige bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i boligen.

Nemnda er enig i dette. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er også et spørsmål i saken om det er gitt en uriktig opplysning da det i egenerklæringsskjemaet er krysset av "nei" på spørsmål om "*det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende*". Nemnda kan ikke se at det er gitt en uriktig opplysning, da nemnda ut fra sin skriftlige saksbehandling finner å måtte legge til grunn kjøpers forklaring om at de så to sølvkre i april 2017. Sølvkre er ikke å anse som skadedyr, slik spørsmålet i egenerklæringsskjemaet gjelder. Og selv om det legges til grunn at det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet, kan ikke nemnda se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-8.

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 ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, delt seg i et flertall og et mindretall.

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

Flertallet viser til at det i januar 2019, etter en måneds deteksjonsperiode, ble avdekket en skjeggkrepopulasjon i boligen på 42 skjeggkre. Det ble iverksatt bekjempelsestiltak, og i februar 2019 var det avdekket 20 skjeggkre. I mars, mai og juni 2019 var det avdekket henholdsvis fire, ett og null skjeggkre. Utbedringskostnadene utgjør kr 34 000.

Flertallet bemerker at det i den kvalitative vurderingen er relevant å se hen til at bekjempelsestiltakene har hatt god effekt. Det kan likevel ikke legges til grunn slik saken er opplyst, at skjeggkrepopulasjonen i boligen er utryddet enda.

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 reklamasjonsrapporten som er datert 31.1.19, har takstmann L. vurdert verdiminuset på boligen til kr 500 000. Flertallet bemerker at vurderingen er foretatt før resultatet av bekjempelsestiltakene var klart, og vurderingen er i liten grad konkret begrunnet. Det er også fremlagt en vurdering fra eiendomsmegler H. som er datert 28.6.19. Eiendomsmegleren har hensyntatt at skjeggkrebestanden i juni 2019 er redusert, og vurdert det slik at boligen har et verdiminus på kr 200 000. Det er vist til sammenlignbare salg i nærområdet med angivelse av sentrale opplysninger som blant annet salgsdato, prisantydning og salgssum. Det er imidlertid ikke opplyst om det ved noen av de aktuelle salgene var opplyst om at det var skjeggkre i boligen, og vurderingen av verdiminuset for boligen i den foreliggende saken er i liten grad konkret begrunnet.

Samlet sett finner flertallet at kjøper ikke har oppfylt sin bevisbyrde for så vidt gjelder at det foreligger et konkret og varig verdiavvik grunnet skjeggkre. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er da ikke oppfylt, og flertallet har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Sørli – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved vurderingen av det kvantitative elementet legges det avgjørende vekt på eiendomsmegler H. sin verdivurdering. Megleren legger til grunn for sin vurdering at det er gjennomført saneringstiltak og at skjeggkrebestanden er vesentlig redusert. Megleren viser dessuten at han har kjennskap til nyere metoder for bekjempelse. Han er lokal og kan dermed vise til detaljert kjennskap til boligmarkedet i Trondheim. Etter en helhetsvurdering har mindretallet kommet til at så vel det kvalitative som det kvantitative elementet er oppfylt. Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, finner mindretallet at prisavslaget skal settes til kr 234 000, hvilket omfatter både saneringskostnader og verdiminus.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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

