

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-911

12.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjeggkre – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En bolig i Haram kommune oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. og overtatt av kjøper den 10.9.18. To måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper skjeggkre i boligen, og reklamerte over forholdet til selskapet. Kjøper anførte at det forelå en opplysningssvikt fra selgerens side, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet anførte bl.a. at selger ikke hadde kjent til skjeggkre, og at det ikke var dokumentert at boligen hadde et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 748 750, 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 enebolig i Haram oppført i 2002.

I salgsdokumentene ble boligen beskrevet som en fin bolig i et populært og barnevennlig område.

I egenerklæringen oppga selger at de hadde bodd i boligen siden 2011. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.18, og overtatt av kjøper 10.9.18.

I november oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 6.12.18.

I skaderapport datert 22.2.19 skrev Mycoteam blant annet:

Limfellebruken er ikke helt i henhold til våre anbefalinger: Det ble benyttet 100 feller i forhold til vår anbefaling på 133 feller. Eksponeringstiden var 32 døgn i forhold til anbefalt ca. 28. Vi regner imidlertid med at fangstresultatet er relativt representativt for skadebildet.

Analysene har vist at det var 99 % nymfer og 1 % voksne individer. Det er funnet 124 skjeggkre på opptil 5 mm (83 %). Disse har en alder opp til ca. 0,5 år. Videre er det funnet 24 skjeggkre på 5-10 mm (16 %). Disse har en alder på anslagsvis 0,5 - 1,5 år. I tillegg var det ett voksent individ med en alder over 1,5 år.

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 19, mens den for U. etasje var Fi er lik 49 og Fi er lik 5 i 1. etasje. Dette tilsvarer en stor skjeggkrepopulasjon. Resultatene viser videre at skjeggkreene hovedsakelig holder til i U. etasje.

Bekjempelseskostnadene ble beregnet til kr 73 750.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler S. datert 13.3.19:

Vår vurdering er at dersom eiendommen hadde blitt solgt med den dokumentasjonen som nå foreligger vedr. forekomst av skjeeggkre, så ville eiendommen ha blitt solgt for en lavere salgssum enn kr 4 500 000 som den ble solgt for i 2018.

Rapporten viser at det er stor forekomst av skjeeggkre i underetasjen og liten forekomst i første etasje, dog er forekomsten i boligen samlet definert som stor.

I 2018 ble det ifølge eiendomsverdi solgt 9 eneboliger i (stedsnavn). (Boligen) som det er snakk om er den dyreste eiendommen som ble solgt, den ligger derfor i et høyt prissegment i området.

Det er i vårt område, foreløpig, lite omsatte eiendommer med opplyste forekomster av skjeeggkre. Vår erfaring er på eiendommer med opplyst forekomst av skjeeggkre, så har disse en lengre omsetningshastighet og man har oppnådd lavere priser enn prisantydning. Et eksempel er en eiendom som ble markedsført til kr 3 700 000 hos oss, denne ble solgt for kr 3 242 000 etter 163 dager i markedet. Tilsvarende eiendom uten opplyst forekomst av skjeeggkre ble solgt for kr 3 550 000 etter 46 dager i markedet, et år tidligere.

Vi mener at dersom det hadde vært informasjon om at det i boligen er en godt etablert, reproduserende skjeeggkrepopulasjon, så ville dette medført et verdiminus for eiendommen. Vår vurdering er at dersom (boligen) hadde vært solgt med opplysninger som beskrevet over, så ville dette gitt en lavere markedsverdi og salgssum. Vårt estimat av markedsverdi er kr 4 100 000.

Selger har forklart til selskapet at de aldri hadde sett skjeeggkre i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket et stort omfang av skjeeggkre. Det var ingen rimelig grunn til at selger ikke kjente til problemet. Uansett medførte forholdet at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og verdiminus, oppad begrenset til kr 748 750, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har prinsipalt anført at saken måtte avvises fra Finansklagenemnda. Subsidiært har selskapet anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde forklart at de ikke var kjent med skjeeggkre i boligen, og det var heller ikke dokumentert at kjøper hadde gjennomført sanering, noe som var en forutsetning for mangelsvurderingen.

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 tilbakeholdte opplysninger fra selgers side, jf. avhl. § 3-7, da det er oppdaget at det er skjeeggkre i boligen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken oppdaget kjøper skjeeggkre ca. to måneder 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 skjeeggkre i denne saken er relativt stort. Boligen har et bruksareal på 242 m², og det ble fanget 149 skjeeggkre i 100 limfeller over 32 døgn. Av disse var 99 % nymfer, som vil si at de har en alder inntil 1,5 år. Mycoteam beregnet omfanget til felleindeks 19 (Fi 49 i underetasjen og Fi 5 i 1. etasje). Dette betegnes som et stort omfang (felleindeks 16-60).

Relativt kort tid etter overtakelse ble det altså avdekket et stort omfang skjeeggkre i boligen. Samtidig er det i hovedsak fanget nymfer, som kan være vanskeligere å oppdage enn voksne individer. Kartleggingen viste også at skjeeggkreene hovedsakelig holdt til i underetasjen.

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 skjevgkre i boligen.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, og etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken finner ikke nemnda at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Det foreligger følgelig ingen mangel etter nevnte bestemmelse. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en 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.

Finansklagenemnda har i sin praksis lagt til grunn at skjevgkre kan utgjøre en vesentlig mangel, men det må gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak. I den foreliggende saken er omfanget av skjevgkre relativt stort, noe som er relevant å se hen til ved vurderingen av det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Når det gjelder den kvantitative vurderingen, siteres fra sekretariatets vurdering:

Megleren i denne saken har beregnet verdiminuset til kr 400 000, som vil tilsvare 8,9 % av kjøpesummen. Megleren har derimot ikke vært på befaring, det er få eller ingen relevante referansesalg å vise til og vurderingen berører i liten grad boligens egenart. Megleren har også tatt utgangspunkt i den dokumentasjonen som forelå da vurderingen ble gjort, og at det ved salget skulle blitt informert om en godt etablert, reproduserende skjevgkrepopulasjon. Det ser dermed ikke ut til at megleren har vurdert om det foreligger et verdiminus etter at sanering er gjennomført (det såkalte restlytet).

Under noe tvil har vi derfor kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at forholdet medfører noe verdiminus. Utbedringskostnadene i seg selv er ikke tilstrekkelig til å oppfylle den kvantitative terskelen. Vi kan derfor ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper ikke har oppfylt sin bevisbyrde når det gjelder spørsmålet om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Slik nemnda ser det, er meglervurderingen for knapp og generell til at et varig verditap grunnet skjevgkre kan anses sannsynliggjort. Det er riktignok vist til et referansesalg, men slik saken er opplyst finner nemnda det vanskelig ut fra dette å legge til grunn at boligen i denne saken har et varig verditap grunnet skjevgkre. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring kr 74 000. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan ikke oppveie at det kvantitative elementet ikke er oppfylt, og etter en samlet vurdering finner nemnda 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), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

