

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-937

18.12.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skjeggkre – tilstrekkelig dokumentert verdiminus? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En bolig i Oslo oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 4 118 000 inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 15.10.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen, og reklamerte til selskapet den 15.1.19. Det ble fanget fem skjeggkre i kartleggingsperioden fra 25.2.19 til 9.3.19 utført av en skadedyrkontrollkonsulent. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av skjeggkre. Selskapet avviste kravet, bl.a. under henvisning til at det ikke var dokumentert at boligen var påført et verditap. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet oppført i 2008.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2017. På spørsmål om kjennskap til "*skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende*" hadde selger svart "*nei*".

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 480 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 1 638 000 ved kjøpekontrakt datert 16.8.18, og overtatt av kjøper den 15.10.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper insekter i boligen, og den 15.1.19 reklamerte kjøper over "*skadedyr/skjeggkre*".

Skadedyrkonsulent/takstmann E. ble engasjert, og fra hans rapport datert 23.3.19 fremgikk bl.a.:

Resultatet av kartlegging viser en fangstverdi på over 2,39 for hele boligen. Det ble i perioden fanget totalt 5 skjeggkre fordelt på 9 rom. Av disse individene var majoriteten 3 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Før kartlegging av det av beboer fanget 10 skjeggkre, i hovedsak kjønnsmodne fordelt på kjøkken, stue, soverom 1 og gang. I tillegg er det observert en rekke døde skjeggkre rundt i enheten, for eksempel under lister. Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 2 år gammel populasjon. Det skal neves at leiligheten har 4 tilstøtende enheter, og det er sannsynlighetsovervekt at det er aktivitet av skjeggkre i disse enheten – noe som må kartlegges.

Kostnader for kartlegging av utettheter mellom enheter, herunder trykktesting har en estimert pris på kr 17 000.

Kostnadene for punkt 1 og eventuelle tettetiltak er direkte avhengig av hvor mye som må utføres av arbeid og størrelsen på materialbruk, så nøyaktig prisetsimat må innhentes av en byggkyndig takstmann basert på rapport fra trykktesting. Basert på erfaring estimeres kr 25 000-35 000. (lagt til grunn tettearbeid mot 4 tilstøtende enheter)

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 4 000.

Kostnaden for punkt 3 er estimert å ha en engangskostnad på kr 17 000.

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 15 000.

Kostnader for punkt 5 med årlige utgifter ved oppfølgingsprogram (etterbehandling) estimert til kr 6 000. Estimert 2 årlige besøk.

Kjøper engasjerte også eiendomsmegler W. som i e-post datert 1.4.19 uttalte:

Det er opplyst om at det er fanget kun nymfer, men dette er ikke uvanlig. Det er videre opplyst om at det er funnet en rekke døde skjeggkre i leiligheten. Som sagt er normalt forventet at kun 3-5 % av den totale populasjonen går i limfellene, så det er påregnelig at det totale antall som befinner seg i, og ved leiligheten er mye høyere. Det fremkommer ikke om hvordan evt. omfang av skjeggkre ellers er i bygget. Det er meget påregnelig at dette vil påvirke en markedspris, men evt. hvor mye?

For det andre er det at kjent skjeggkre ikke overlever utendørs her til lands, men det er naboene og fellesarealer som kan "smitte" over på denne boligen. For andel 18 er det flere sider å bli "smittet" på, her er 4 sider av boligen tilstøtende naboer/fellesarealer. Nyere boliger er oftere de som er plaget av skjeggkre. Dette borettslaget er oppført i 2008 med hovedsakelig betongkonstruksjoner, 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. Hele poenget med tetting er å hindre skjeggkrets muligheter til å gjemme seg og formerer seg.

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 tett og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tett 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 lite eller lavt angrepet av skjeggkre. Her er det kun funnet 5 stk. nymfer, men få antall feller drar nok ned snittet noe her. Som leilighet i en boligblokk, er det store utfordringer med sanering, tetting og bekjempelse. Forutsatt at boligen blir sanert så godt det lar seg gjøre, mener vi at vi befinner oss i det nedre sjiktet av avsagt dommer her, noe som vil gi en verdireduksjon på kr 200 000.

Kjøper fremla videre en verdivurdering datert 22.10.19 fra eiendomsmegler K., som konkluderte med et verdiminus ved boligen som en følge av skjeggkre på kr 620 000.

Fra selgers kommentar i anledning saken hitsettes:

Forholdet i boligen er ikke kjent av oss

Ikke noen opplysninger da vi ikke var kjent med forholdet.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. 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 300 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdet, og at det ikke var dokumentert et verditap som tilsa at avviket var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at boligen var påført et vesentlig verdiminus som en følge av skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skjeppkre. Mangelskravet gjelder dels utbedringskostnader, dels varig verditap.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at vesentlighetskriteriet ikke kan anses oppfylt. Når det gjelder det kvalitative elementet i denne vurderingen har sekretariatet vist til følgende:

Skjeppkre er i utgangspunktet egnet til å skape ubehag og medfører en usikkerhet om i hvilken grad utbedringstiltak vil lykkes. I denne saken er imidlertid omfanget svært begrenset. Det vises til takstmann E.s rapport hvor det fremgår at det er fanget totalt 5 skjeppkre, med en felleindeks på 2,39. Da det ikke er avgjørende for resultatet og i lys av tidligere retts- og nemndspraksis, legger vi likevel til grunn at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt, jf. bl.a. LA-2018-144683 og FinKN-2019-528.

Nemnda er enig i at det i dette tilfellet synes å være lite skjeppkre i boligen. Dette kan tilsi at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Ettersom nemnda uansett har kommet til at det kvantitative elementet ikke er oppfylt, anses det ikke nødvendig å konkludere på dette punktet.

Når det gjelder det kvantitative elementet har kjøper lagt frem to meglervurderinger. Den første vurderingen, fra eiendomsmegler W., er etter nemndas syn for knapp og generell til at den kan tillegges særlig vekt. Det er bl.a. ikke vist til referansesalg, eller foretatt noen konkret vurdering av hva sanering kan bety for den aktuelle bestanden i denne leiligheten. Når det gjelder meglerens uttalelse om at *"av skjeppkre-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"*, mener nemnda det er uheldig at beregningen av varig verditap knyttes til en antakelse om hva som er gjeldende rettspraksis. I tillegg til det forhold at en vurdering av varig verditap bør være konkret forankret, mener nemnda det neppe er dekning for en slik slutning fra rettspraksis.

Den andre meglervurderingen, fra eiendomsmegler K., har henvist til tre sammenlignbare salg i nærheten, men det er usikkert hvilken betydning dette har fått for den konkrete verdivurderingen. I vurderingen heter det bl.a.:

Ut fra kjennskap til markedet og tilsvarende salg ser vi at boligen ble i sin tid kjøpt på et relativt høyt prisnivå, og at flere boliger er blitt solgt vesentlig lavere. Dermed utgjør informasjonen vedr. skjeppkre at boligen har en lavere verdi, antatt ca kr 620 000 lavere enn kjøp i 2018, da sammenlignet med tilsvarende objekter i borettslaget/området.

Det er for nemnda uklart hva megleren mener her. At objektet i sin tid ev. ble kjøpt til en pris over takst, kan ikke få direkte betydning for det varige verditapet som skjeppkre representerer. Det er heller ikke opplyst om beløpet på kr 620 000 tar høyde for sanering.

Samlet sett finner nemnda at det ikke i tilstrekkelig grad er fremlagt dokumentasjon for at det foreligger et varig verditap i den størrelsesorden de to meglerne har vist til. Bl.a. sett hen til den lave bestanden av skjeppkre, finner nemnda heller ikke grunn til å gå inn på en skjønnsmessig vurdering av om det foreligger et varig verditap for et lavere beløp. Etter nemndas syn vil man uansett ikke komme over vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises i denne sammenheng til at det ikke er fremsatt krav om påløpte kostnader for bekjempelse, og at estimatet av 23.3.19 fra takstmann E. er beheftet med en rekke usikkerhetsfaktorer. For de byggetekniske forslagene er det også tatt flere forbehold. Som Høyesterett 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger ikke i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

