

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-938

18.12.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En leilighet i bydel Frogner i Oslo fra 1993 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill. og overtatt av kjøper den 1.6.18. Boligen ble oppusset etter overtakelsen, og kjøper flyttet inn den 18.8.18. Etter innflytting oppdaget kjøper skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgerens side, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, bl.a. under henvisning til at selger var ukjent med skjeggkre, og at det ikke var dokumentert et verditap som medførte at avviket var vesentlig. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 724 704, 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 leilighet i Oslo oppført i 1993.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2006, og bebodd denne de siste 12 månedene før salget. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 400 000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.18, og overtatt av kjøper den 1.6.18.

Etter overtakelsen ble leiligheten pusset opp, og kjøper flyttet inn den 18.8.18. Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper skjeggkre, og reklamerte til selskapet den 15.10.18.

Kjøper engasjerte N. skadedyrkontrollfirma, som i rapport datert 28.11.18 bemerket:

Resultatet av kartlegging viser en fangstverdi på over 20,95 for hele boligen. Det ble i perioden fanget totalt 22 skjeggkre i limfeller fordelt på 5 rom. Av disse individene var majoriteten 18 unge, ikke kjønnsmodne individer (nymfer). Skal nevnes at før kartlegging av (N. skadedyrkontrollfirma) hadde selv beboer ut feller for fangst av skjeggkre, noe som vil påvirke resultatet.

Basert på en total vurdering er dette en godt etablert, reproduserende populasjon, dels utviklet over tid, minimum 2 år gammel populasjon.

Det ble gjennomført en test av O. byggetjenestefirma for å kartlegge om det var åpninger til tilstøtende boenhet som skjeggkre kunne forflytte seg gjennom. Fra byggefirmaets konklusjon hitsettes:

Basert på ovennevnte resultater ble det påvist luftgjennomgang mot murvegg som skiller baderom og kjøkken. Her er det trolig også en gjennomgående sjakt i forbindelse med avløps- og vannrør. Dette kan også

ha en sammenheng med avvikene påvist i nedforet himling i gang og badерom. På soverom ble det påvist luftlekkasjer mot tilstøtende deler av bygningskroppen. Avvikene vil kunne gi muligheter for skjeggkre å spre seg mellom leiligheter/ fellesarealer i leilighetsbygget.

Kjøper innhentet en e-takst fra eiendomsmegler A. datert 9.10.18, hvor megler vurderte boligens verdi til kr 6 000 000, uten kjennskap til skjeggkre. Fra vurderingen hitsettes:

Delikat og nyoppusset eierleilighet med meget god standard. Det er heis i bygget og stor balkong.

Sjelden leilighet med attraktiv beliggenhet.

I rapport fra Anticimex datert 15.3.19 fremgikk:

Det er en etablert bestand av skjeggkre i leiligheten. En andel av yngre nymfer på 68 % viser at forholdene for reproduksjon er gode, og at reproduksjonen er høy. Funn av mange eldre nymfer i tillegg viser at det også har foregått reproduksjon i leiligheten over lengre tid. Det er ikke uvanlig at det ikke blir fanget voksne skjeggkre under en slik deteksjon. I en etablert bestand er andelen voksne skjeggkre i bestanden gjerne rundt 5 %. Funn av yngre nymfer viser at det har vært voksne skjeggkre i leiligheten inntil nylig. Det er som regel voksne skjeggkre som sprer seg til nye lokaler og bygninger. Skjeggkreets nymfer har strengere krav til fuktinnvået og temperaturen i sine omgivelser og holder seg mer skjult i bygningens konstruksjon. De er derfor ikke like tilbøyelige til å bli med som blindpassasjerer med varer og gjenstander. Man kan derfor gå ut i fra at nymfer fanget i en bygning sannsynligvis er klekket i den aktuelle bygningen.

(...)

Basert på antall skjeggkre i limfellene og funn av flere nesten voksne nymfer vurderes bestanden å ha vært i leiligheten i minimum 1,5-2 år.

Kjøper fremla en verdivurdering fra eiendomsmegler W. datert 18.12.18:

Leiligheten er på 49 kvm. P-rom/BRA. Nybygget i 1993, rehabilitert i 2005/2006. Snr. (..) ligger i 3. etg. med tilstøtende leiligheter/fellesareal på alle sider. Sameiet har 7 etasjer med totalt 83 seksjoner. Bygget er videre oppført med alle bærende vegger i armert betong og med utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendig påført gjennomfarget puss på nyfond. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er i 2-lags isolerglass. Boligen er siden overtagelsen vesentlig modernisert og oppgradert hvor det bl.a. er skiftet gulv (lagt fliser og varmekabler i hele leiligheten), himling og vegger har blitt helparklet og malt, nye lister, byttet alle lysbrytere og stikkontakter, skiftet toalett, montert spotter i stuen, nytt HTH kjøkken m.m. Det er videre opplyst at eiendomsmegler A. har vurdert leiligheten til kr 6 000 000 som da vil være det korrekte utgangspunkt for vurderingen av evt. verdiminus.

(...)

Skjeggkre er den nyeste arten av denne type insekter som det foreligger minst kunnskap om, og som ble oppdaget her til lands i 2013. Denne kan være vanskelig å fjerne helt, men det finnes en rekke tiltak for å begrense dette til et minimum som kan ansees som akseptabelt. Det er kjent at skjeggkre ikke overlever utendørs, men de kan lett kan spres via utettheter fra tilstøtende leiligheter.

(...)

Både Anticimex, Mycoteam, (N. skadedyrkontrollfirma) og (O. skadedyrkontrollfirma) har laget gode rapporter på tetttiltak som vil ha en innvirkning her.

Så hvordan vil dette påvirke markedsprisen?

Det er opplyst om at det er fanget 22 skjeggkre over en kort periode samt at selgers fangstfeller i forkant av dette meget sannsynlig har påvirket dette resultatet. 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 sameiet. Det er med andre ord en større sannsynlighet for at det finnes skjeggkre i andre deler av sameiet også. Det er meget påregnelig at dette vil påvirke en markedspris, men evt. hvor mye?

For det andre er dette et en leiligheter i et sameie på totalt 83 seksjoner. Som kjent overlever ikke skjeggkre utendørs her til lands, men det er naboene og fellesarealer som kan "smitte" over på denne boligen. (Boligen) har naboer/fellesarealer på alle tilstøtende sider bortsett fra ytterveggen. Nyere boliger er oftere de som er plaget av skjeggkre. Dette sameiet er oppført i både betong og trekonstruksjoner over 7. etasjer,

noe som gir utfordrende og vanskelige forhold for en omfattende tetting av alle rør- og kabelgjennomføringer, bindingsverk, bærende konstruksjoner m.m. (...)

Vi er redd for at skjeeggkre er kommer til landet for å bli, og i all den tid skjeeggkre blir mer og mer vanlig og akseptert, vil det også ved salg for ettertiden fremstå positivt at seksjonen er tettet og behandlet etter alle kunstens regler. Det er å forvente at en sanert og tettet 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 skjeeggkre 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 middels kraftig angrepet av skjeeggkre. Det er her sannsynlig at faktisk antall skjeeggkre er høyere enn fanget. Dette underbygges med at det er funnet skjeeggkre i en leilighet midt i selve bygningsmassen, så muligheten for spredningen i sameiet er stor. Det fremstår videre som negativt at konstruksjonene i denne type bolig kompliserer prosessen og reduserer effekten av tetting. Vi mener derav at vi beveger oss i midtre del av sjiktet for avsagte dommer og mener en verdireduksjon vil utgjøre i kr 600 000 ved videresalg i dagens markedet, også om det hadde vært utført former for sanering og tetting. Evt Sanerings-/utbedringskostnader kommer i tillegg. Vi legger til grunn at det er av egen vurdering og erfaring at vi har kommet frem til dette resultatet.

Fra selgers kommentar til selskapet hitsettes:

Nei, jeg har aldri sett skjeeggkre eller andre dyr i leiligheten mens jeg bodde der. Har heller ikke hørt naboer hatt skjeeggkre eller andre dyr i leiligheten deres. Leilighetens vegger har blitt malt, ellers er det ikke gjort oppussing siden jeg flyttet inn.

(...)

Jeg har som sagt aldri sett disse dyrene, og hadde jeg gjort det hadde jeg prøvd alt for å få de vekk, for jeg er livredd krypdyr! At de har vært i leiligheten i over 2 år er jo også oppspinn, for da hadde jeg sett de, og jeg var ofte oppe på nettene da jeg har bodd der med barnet mitt som var 2,5 år når vi flyttet i april. Så når han var baby var vi oppe til alle døgnets tider.

At de sier at det ikke er mulig å dra med seg voksne dyr høres jo rart ut, er de i materialer eller esker og det var i sommer da det var veldig varmt i Oslo, så overlever de. Uansett så har det skjedd, for de har ikke vært der når jeg bodde der.

(...)

Får bare frysninger av tanken på å ha sånne i hus, og garanterer at jeg aldri så ett eneste kryp. Leiligheten jeg bor i nå kjøpte jeg i 2015, for det var nybygg, så det var ikke derfor jeg solgte om de tror det.

Kjøper fremla i tillegg en verdivurdering fra eiendomsmegler S. datert 21.8.19, som anslo et verditap som en følge av skjeeggkre på mellom kr 300 000 og kr 500 000.

Selskapet har vist til artikler om sanering av skjeeggkre fra Folkehelseinstituttet datert 5.9.19 og 13.9.19.

Kjøper har i hovedsak anført at skjeeggkre utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at omstendighetene tilsa at selger måtte ha vært kjent med kreene, og at antatt verdiforringelse og usikre utbedringsutsikter medførte at avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 714 954. Det er videre fremsatt krav om å få dekket utgifter til fagkyndige på kr 9 750 som en del av prisavslaget.

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. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var skjeppkre i boligen, jf. avhl. § 3-7, og heller ikke at boligen var påført et vesentlig verdiminus som en følge av skjeppkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har krevd saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. I den forbindelse har kjøper fremlagt en ytterligere verdivurdering av eiendomsmegler S. datert 21.8.19 og ytterligere bemerkninger, som senere ble kommentert av selskapet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet skjeppkre. Mangelskravet gjelder dels utbedringskostnader, dels varig verditap.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, har sekretariatet i sin uttalelse kommet til at det ikke kan ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om skjeppkre i boligen. Dette er nemnda enig i, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets drøftelse. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda kan vanskelig foreta noen troverdighetsvurdering av selgers påstand om at hun var helt ukjent med skjeppkre. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Med hensyn til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, anses det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret oppfylt. Det vises i denne sammenheng til sekretariatets vurdering på dette punktet.

Nemnda finner grunn til å tilføye at selskapet i brev av 17.10.19 har vist til to nettartikler fra Folkehelseinstituttet, fra hhv. 5.9.19 og 13.9.19. Den ene artikkelen har tittelen *"Skjeppkre kan bekjempes effektivt og sikkert"*, den andre *"Eksempler på åtebekjempelse av skjeppkre i ulike lokaler"*. Folkehelseinstituttet er et statlig forvaltningsorgan, som bl.a. bedriver forskning og analysevirksomhet i tråd med internasjonalt godkjente standarder. Uttalelsene må derfor i utgangspunktet anses objektive og uten noen form for bindinger til næringsinteresser, etc. Det er imidlertid tatt visse forbehold ved de underliggende undersøkelsene, og de aktuelle undersøkelsene er heller ikke avsluttet. Da det er uten betydning for resultatet i den herværende saken, går nemnda ikke nærmere inn på den bevismessige vekten av disse uttalelsene.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Sjøvold og Bones – bemerker:

Flertallet viser til at kjøper har lagt frem to meglervurderinger. Den første vurderingen, fra eiendomsmegler W., er etter flertallets 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 meglers uttalelse om at *"av skjeppkre-saker som har vært oppe i rettssystemet og hvor det er avsagt dom, viser det seg at ca. 8-14 % av salgssum er verdireduksjon som er gjengs"*, mener flertallet 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 flertallet at det neppe er dekning for en slik slutning fra rettspraksis.

Den andre vurderingen, fra eiendomsmegler S., er mer konkret og fra en lokalkjent megler. I heter uttalelsen heter det:

Det er oppdaget skjeppkre i leiligheten. Dette vil påvirke prisen ved salg da dette må opplyses om. Eiendommen ligger i et eksklusivt område hvor man også finner kanskje markedets mest kresne kunder. En slik opplysning om skjeppkre vil naturligvis gjøre at flere av interessenter heller vil se seg om etter en annen

eiendom uten skjevgkre, evt. by på denne eiendommen men da ikke ha like høy betalingsvilje som om den hadde vært uten skjevgkre. Megler antar at en slik opplysning vil koste selger ett sted mellom kr 300 000-500 000 i verditap. Verdien med opplysning om skjevgkre settes da til kr 5 500 000 i dagens marked. Hadde leiligheten ikke hatt skjevgkre ville man trolig fått opp mot 6 mnok. i dagens marked med tanke på beliggenhet, og standard.

Vurderingen er noe kort, og det er bl.a. ikke presisert om beløpet tar høyde for hva man ev. kan oppnå med sanering i denne boligen. Som nemnda har lagt til grunn i sin praksis, må det varige verditapet ta utgangspunkt i hva man kan forvente av skjevgkre i boligen etter at bekjempelsesmidler er benyttet. I tillegg mener flertallet det i dette konkrete markedet – en mindre leilighet på Oslo vest – med rimelighet må kunne forvente at megler kan vise til konkrete, sammenlignbare boliger som har blitt solgt med eller uten skjevgkre.

Samlet sett finner flertallet at det ikke i tilstrekkelig grad er fremlagt dokumentasjon på at det foreligger et varig verditap i den størrelsesorden de to meglerne har vist til. Flertallet finner heller ikke grunn til å gå inn på en skjønnsmessig vurdering av om det foreligger et varig verditap for et lavere beløp. Etter flertallets syn vil man uansett ikke komme over vesentlighetsterskelen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Dette gjelder selv om saneringskostnader blir tatt med i vesentlighetsvurderingen. Flertallet tar på dette punktet utgangspunkt i behandlingen beskrevet av Anticimex i rapport av 15.3.19. Her er estimerte saneringskostnader for første året angitt til ca. kr 30-40 000 pluss mva. 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger etter flertallets syn ikke i denne saken.

Mindretallet – bestående av Sørli og Sandvik – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det er dokumentert et varig verditap ved boligen.

Kjøper har lagt frem verdivurderinger fra eiendomsmegler W. og S., som konkluderer med at leiligheten fra 1993 har et varig verditap på hhv. Kr 600 000 og mellom kr 300 000 – 500 000 grunnet skjevgkre. Det er fra selskapet ikke lagt frem dokumentasjon som imøtegår disse. Megler W. uttaler i sin vurdering at det vil foreligge et verdiminus selv ved forutsatt sanering av bestanden ned til et lavt nivå. Mindretallet viser til at megler W. har lang erfaring, samt fungerer som fagansvarlig i eiendomsmeglerforetak A. i Oslo med den innsikten i problemstillinger salg av bolig med skjevgkre medfører. Mindretallet legger dette til grunn. På den andre siden fremkommer det ikke om megler W. har vært på befaring av boligen, og fastsettelsen av verdiminuset virker begrunnet i tidligere rettspraksis. Vurderingen hva angår størrelsen på verdiminuset må av den grunn tillegges liten vekt. Eiendomsmegler S. er lokalkjent, har besøkt eiendommen og begrunner verditapet med at boligen ligger i et eksklusivt område hvor man finner kanskje markedets mest kresne kunder. Etter meglerens syn vil en opplysning om skjevgkre naturligvis medføre at flere av de potensielle boligkjøperne vil la være å gi bud eller utvise en lavere betalingsvillighet for eiendommen. Verdiminusets størrelse er også begrunnet med at boligen uten skjevgkre ville hatt en verdi opp mot 6 mill., en verdisetting som bekreftes av eiendomsmegler A. som verdivurderte boligen uten kjennskap til skjevgkreene.

Mindretallet finner på bakgrunn av en samlet vurdering at det er sannsynliggjort et varig verdiminus ved boligen, og at også det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det skal da utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12. Etter mindretallets syn åpner avhl. § 4-12 første ledd for å utmåle prisavslag som inkluderer både utbedringskostnader og verditap. Det vil si at kjøper i tilfeller hvor mangelen ikke lar seg utbedre, kan bli tilkjent prisavslag for både

utbedringskostnader og et restlyte, forutsatt at kravet er sannsynliggjort. Etter en samlet vurdering har mindretallet kommet til at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 300 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

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).

